

Stockholm den 7 december 2018

R-2018/1641

Till Justitiedepartementet

Ju2018/04004/L2

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 31 augusti 2018 beretts tillfälle att avge yttrande över betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64).

### **Sammanfattning**

Advokatsamfundet har, utöver de synpunkter som följer nedan, ingen erinran mot förslagen i betänkandet.

### **Mäklarföretagets respektive mäklarens skyldigheter**

Advokatsamfundet har ingen erinran mot att mäklarföretagen åläggs ett övergripande ansvar för att se till att de mäklare som är verksamma i företaget ges förutsättningar att sköta sina uppdrag och att mäklarföretagen ska verka för att mäklarna uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Gränsdragningsproblem kan emellertid uppstå kring vilken aktör som ska bära ansvaret. Utredningen beskriver en situation där ett mäklarföretag i sin avtalsmall använder sig av lagstridiga avtalsvillkor. Utredningen använder situationen som ett exempel på när ett ingripande mot ett mäklarföretag kan vara mer effektivt än ett ingripande mot den i företaget anställda mäklaren. Samtidigt anger utredningen att det är den enskilda mäklaren som har det huvudsakliga ansvaret för att uppfylla lagens förpliktelser. Detta kan medföra svårigheter att avgöra vilken aktör som ska hållas ansvarig, vilket kan leda till en osäkerhet för mäklaren, mäklarföretaget och inte minst för den enskilde som överväger att rikta skadeståndsanspråk mot den aktör som brustit i sitt agerande.

Utredningen föreslår att mäklarens roll som opartisk mellanman stärks. Detta ställer sig Advokatsamfundet positivt till. Advokatsamfundet har i tidigare remissvar (Ju2008/896/L2 och R 2008/0303) framhållit att det finns en problematik i att vara opartisk

och självständig, samtidigt som uppdragsgivarens ekonomiska intressen särskilt ska beaktas. Till detta kommer att mäklarens arvode enligt huvudregeln ska grunda sig på andel av köpeskillingen och att utbetalning av arvodet normalt förutsätter att försäljningen genomförs. Utredningen föreslår ingen ändring avseende frågan om mäklarens dubbla lojalitet. Advokatsamfundet vidhåller tidigare redovisad ståndpunkt och anser att frågan bör utredas vidare.

Advokatsamfundet har även tidigare framfört att det av lagtexten bör framgå vad som avses med driftskostnader i 27 § andra stycket, då detta ofta är föremål för tvist. Eftersom denna synpunkt inte är beaktad av utredningen finner Advokatsamfundet anledning att på nytt påtala behovet av förtydligande.

Betänkandet tar också upp frågan om förbud mot förmedling till närstående. Det anges att närstående till mäklarkollega inte ska omfattas av förmedlingsförbudet. Samtidigt framgår av författningsförslaget att mäklare inte får förmedla fastigheter till eller från närstående som avses i 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Som utredningen konstaterar anses mäklare som är delägare i samma mäklarföretag vara varandra närstående. Mot bakgrund av hänvisningen till konkurslagens närståendebegrepp, särskilt andra stycket p. 4., bör i vart fall också närstående till mäklare som är delägare i samma företag omfattas av förbudet. Även närstående till delägare och andra personer i ledande ställning, som inte är mäklare, torde omfattas av förbudet. Advokatsamfundet anser att det finns skäl att förtydliga vilka som ska omfattas av förmedlingsförbudet och att närstående begreppet bör, för att stärka mäklarens roll som opartisk mellanman, tolkas extensivt.

**SVERIGES ADVOKATSAMFUND**

Anne Ramberg