

## YTTRANDE

2018-12-04

Justitiedepartementet

*Skickas endast per e-post till  
ju.remissvar@regeringskansliet.se*

# Betänkandet (SOU 2018:64) Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen

(Ert dnr Ju2018/04004/L2)

## INLEDNING

Sveriges Företagsmäklares Riksförbund ("SFR") lämnar härmed remissvar över betänkandet "Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen." (SOU 2018:64).

## SAMMANFATTNING

SFR *avstyrker* förslaget avseende införande av en särskild registrering för hyresförmedlare enligt fastighetsmäklarlagen. De premisser förslaget bygger på ifrågasätts starkt.

I och med att tillämpningsområdet avseende företagsmäklare inte föreslås ändras i lag om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ("penningtvättslagen"), motsätter sig SFR utredningens bedömning att lokalhyresförmedlare ska regleras enligt fastighetsmäklarlagen. Utredningens förslag innebär att företagsmäklare ska registreras enligt fastighetsmäklarlagen. SFR är av uppfattningen att förslaget inte är ändamålsenligt samt att det är oproportionerligt sett till de eftersträlvade syftena.

I SFR:s medlemmars verksamhet ingår att överlåta företag, detta kan ske antingen genom bolags- eller inkråmsöverlåtelser. Företagsmäklaren saknar inflytande över formen som köpare och säljare väljer för sin transaktion. Om överlåtelserna tar formen av en

inkråmsöverlåtelse ingår dock nästan alltid en eller flera överlåtelser av lokalhyresavtal som hör till den överlåtna verksamheten. Ett införande av en registrerings skyldighet för lokalhyresförmedlare enligt fastighetsmäklarlagen medför således en tvångsreglering av en hel yrkeskår av företagsmäklare i Sverige. Detta i utredningen i och för sig önskade resultat är dessutom överflödigt, eftersom företagsmäklare redan omfattas av befintliga bestämmelser i penningtvättslagen. Registreringsplikt föreslås inträda när *det kan antas* att ett lokalhyreskontrakt med en månatliga hyra motsvarande eller överstigande 10 000 euro kommer förmedlas i företagsmäklarens verksamhet. Samtliga SFR:s medlemmar kan antas komma förmedla den typen av hyreskontrakt. I praktiken blir således samtliga företagsmäklare registreringspliktiga.

SFR:s medlemmar är företagsmäklare, inte fastighetsmäklare. Medlemmarna skulle enligt utredningens förslag underkastas en tillsyns- och registreringsordning som skapats för att tillgodose ett starkt konsumentskydd på bostadsmarknaden och som således är väsensskilt från den kraftigt kommersiella marknad våra medlemmar agerar på. Genom att införa registreringstvång för lokalhyresförmedlare berövas SFR:s medlemmar möjligheten att fortsätta utöva sitt yrke, eftersom detta kommer utgöra en brottslig handling (så kallat ”svartmäkleri”).

## ALLMÄNT

SFR har endast haft invändningar och synpunkter i frågor beträffande reglering av särskilda lokalhyresförmedlare. Synpunkter lämnas således över betänkandets avsnitt 7.3.

Yttrandet inleds med vissa premisser som ska fastställas för att sedermera följa strukturen i utredningens betänkande.

## FÖRETAGSMÄKLAREN

### *Om Sveriges Företagsmäklares Riksförbund*

Sveriges Företagsmäklares Riksförbund, SFR, är branschorganisationen för företagsmäklare i Sverige. SFR arbetar för att utveckla och förbättra företagsmäklartjänsten och professionens ställning i samhället. SFR verkar aktivt för ökad kunskap och erfarenhetsutbyte bland medlemmarna. Förbundet är anslutet till Företagarna. SFR organiserar minst 40 % av totalt antal verksamma företagsmäklare i Sverige och har 140 aktiva medlemmar (företagsmäklare).

### *Om företagsmäklarkåren*

Möjligheten att sälja sitt företag, att realisera sin investering i verksamheten, förutsätter en väl fungerande och dynamisk marknad för ändamålet. Det är här Sveriges företagsmäklarkår spelar en viktig roll i samhällsekonomin; genom företagsmäklarnas arbete skapas förutsättningar för optimerade överlåtelser av företag. Företagsmäklaren sammanför köpare och säljare av företag på en marknad som utan företagsmäklaren är svåröverskådlig och svårgenomtränglig. Företagsmäklarens arbete skapar förutsättningar för en överlåtelse, vilket i sin tur skapar förutsättningar för företagsägare att investera i sina verksamheter och bygga upp sina företag med vetskapen om att företaget har ett återförsäljningsvärde.

Företagsmäklare som profession är en yrkeskår omfattandes uppskattningsvis 350 företagsmäklare i Sverige. Företagsmäklaren utgör en viktig katalysator vid företagstransaktioner, inte minst av ägarledda företag. Företagsmäklarkåren, som till största delen består av ekonomer och jurister, förmedlar överlåtelser av företag. Företagstransaktionerna varierar i såväl omfattning som bransch och sträcker sig mellan small cap och mid cap företag som uppdragsgivare och målföretag.

### *Företagsmäklaren som lokalhyresförmedlare*

Utredningen har i betänkandet gjort skillnad mellan *företagsmäklare* och förmedlare av hyresrätter (i fortsättningen: *lokalhyresförmedlare*). En sådan uppdelning är emellertid konstlad och saknar förankring i verkligheten. Det är i och för sig riktigt att det finns en yrkesgrupp som endast arbetar med lokalhyresförmedling, företagsmäklartjänsten inbegriper dock normalt detta moment. I praktiken förmedlar alla företagsmäklare hyresrätter till lokaler – antingen återkommande eller vid enstaka tillfällen. Detta beror på att nästan alla företag har en lokal i vilken verksamheten bedrivs, eller sitter i ett kontor till vilket företaget har hyresrätten. Alla företagsmäklare kan således sägas vara lokalhyresförmedlare. Den grupp av lokalhyresförmedlare utredningen tycks ha identifierat är således företagsmäklare. De enstaka fall av lokalhyresförmedlare som inte är företagsmäklare – det vill säga där förmedlingen av lokalhyresrätten inte sker i ledet av en verksamhetsöverlåtelse – är i regel registrerade fastighetsmäklare (enligt 1 och 5 §§ fastighetsmäklarlagen).

### 7.3 REGISTRERINGSPLIKT FÖR FÖRETAGSMÄKLARE

#### *Inledning*

SFR *avstyrker* utredningens förslag om införande av en registreringsplikt för hyresförmedlare som förmedlar en hyresrätt med en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro, s.k. särskild hyresförmedlare.

#### *Introduktion till skälen*

Utredningens uppdrag har varit att lämna förslag som innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av fastighetsmäklarlagen, penningtvättslagen och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Utredningen ska inte medföra mer än nödvändiga ingrepp i de rådande förhållandena på marknaden (se betänkandet, s. 157). Detta till trots har utredningen lyft och behandlat frågan om en ny, särskild registreringskategori av lokalhyresförmedlare. Förslaget innebär att företagsmäklare underkastas en registreringsplikt. Utredningens förslag innebär således ett väsentligt ingrepp i rådande förhållanden på marknaden som dessutom ligger klart utanför utredningens uppdrag.

Utredningen har angett att syftet med införandet av registreringsplikt för särskilda hyresförmedlare är att främja en sund konkurrens på marknaden och stärka konsumentskyddet. Vidare får utredningens förslag förstås syfta till att medföra att penningtvättslagens regler ska gälla lokalhyresförmedlare. Företagsmäklare fördes in under penningtvättslagen i samband med genomförandet av det tredje penningtvättsdirektivet. Utredningens betänkande innebär dock att företagsmäklare kommer bli registrerings skyldiga enligt fastighetsmäklarlagen när det kan antas att de kommer förmedla en lokalhyresrätt med en månatlig hyra motsvarande eller överstigande 10 000 euro.

Den av utredningen föreslagna registreringsplikten betyder i princip att en registreringsplikt inträder vid en tidigare tidpunkt än när ett faktiskt förmedlingsuppdrag ingås. I princip finns utrymme att argumentera för att en registreringsplikt uppstår redan när företagsmäklaren marknadsför sina förmedlingstjänster gentemot klienter som har potentialen att lämna ett sådant uppdrag (jfr bl.a. Hovrätten för Västra Sveriges avgörande 2016-01-27 i mål B 1589-15).

Majoriteten av SFR:s medlemmar kan antas förmedla eller komma att förmedla lokalhyresrätter med en månatlig hyra motsvarande eller överstigandes 10 000 euro på regelbunden basis. Lagförslagets syfte blir således utspelat; företagsmäklare som förmedlar överlåtelser av juridiska personer och verksamheter i vilka lokalhyresrätter ingår omfattas redan av penningtvättslagen, men med utredningens förslag kommer dessa aktörer alltså *även*

behöva registreras enligt fastighetsmäklarlagen. På detta vis uppstår ett krav på dubbel registrering samt dubbel tillsyn av två separata tillsynsmyndigheter i samma fråga. Det kan knappast ha varit utredningens syfte att denna dubbelreglering och dubbelregistrering ska ske. Istället medför utredningens förslag endast att en tvångsregistrering och ett etableringshinder för företagsmäklare införs. Som skäl för detta etableringshinder har angetts att hyresförmedlare inte står under tillsyn enligt penningtvättsreglerna. Som ovan framkommer är detta således en felaktig premiss som resulterar i ett tafatt lagförslag med den oacceptabla konsekvensen att företagsmäklare förhindras att fortsätta utföra sitt yrke om de inte registreras hos Fastighetsmäklarinspektionen. Den företagsmäklare som inte registreras, men som fortsätter utföra sitt yrke, riskerar att begå ett brott med fängelse i straffskalan.

## **UNDANTAG FRÅN REGISTRERING AV FÖRETAGSMÄKLARE**

### *Inledning*

Den föreslagna regleringen i betänkandet syftar till att reglera lokalhyresförmedlare, inte företagsmäklare. Trots detta så kommer den föreslagna registreringskyldigheten träffa alla som i sin yrkesmässiga verksamhet kan antas förmedla eller komma att förmedla hyresrätter till lokaler med en månatlig hyra motsvarande eller överstigandes 10 000 euro – däribland företagsmäklare.

För det fall en registreringsplikt införs för särskilda hyresförmedlare, föreslår SFR att överlåtelser av lokalhyresrätt som sker i ledet av en företagsöverlåtelse (i vilken hyresrätten utgör en av tillgångarna i en rörelse) ska undantas från registreringsplikt enligt fastighetsmäklarlagen.

### *Gällande rätt*

Lokalhyresrättsförmedlare är civilrättsligt att anse som fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen. Detta innebär att den som yrkesmässigt förmedlar överlåtelsen av lokalhyresrätter i vissa delar ska följa den civilrättsliga regleringen i fastighetsmäklarlagen. Den som yrkesmässigt förmedlar överlåtelsen av lokalhyresrätter är dock inte skyldig att följa den näringsrättsliga regleringen och kan således inte bli föremål för tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen.

Den fastighetsmäklarrättsliga regleringen är en konsumentskyddande lagstiftning. En lokalhyresförmedlares uppdragsgivare är uteslutande näringsidkare som dessutom oftast är den ekonomiskt sett starkare parten med större omsättning och mer tillgångar än

företagsmäklaren. Detta får till följd att något konsumentskydd inte aktualiseras i lokalhyresförmedlingsuppdragen.

De krav som uppställs för registrering av fastighetsmäklare i 6 § fastighetsmäklarlagen har utgått ifrån ett för konsumenterna och privatpersoner erforderligt skydd. I samband med införandet av 1984 års fastighetsmäklarlag framhöll Småhusköpkommittén att det visserligen var berättigat att åstadkomma en något fastare samhällelig tillsyn över fastighetsmäklarna, men att denna inte skulle innebära sådana ingrepp i branschen att den fria etableringen försvårades. En sådan etableringssvårighet skulle, enligt Småhusköpkommittén, resultera i ett ogynnsamt försämrande av effektiviteten och prisbildningen i branschen, vilket skulle påverka konsumenterna. Att uppställa generella krav på att fastighetsmäklarna skulle ha kunskaper i de juridiska, ekonomiska och tekniska frågor som är förknippade med fastighetsförmedling fann Småhusköpkommittén skulle utgöra ett sådant etableringshinder.<sup>1</sup> Sedan införandet av 1984 års fastighetsmäklarlag har registreringskravet och tillsynen skärpts. En slutsats som alltså kan dras är att registreringskyldigheten i fastighetsmäklarlagen bygger på konsumenthänsyn och att etableringshindret på fastighetsmäklarmarknaden har ansetts berättigat ur ett konsumentperspektiv.

### *Utredningens förslag*

Marknaden för lokalhyresförmedlare och företagsmäklare är i betydande mån oreglerad. Utredningen har dock föreslagit att lokalhyresförmedlare ska omfattas av fastighetsmäklarlagens registreringskrav och således lagens näringsrättsliga reglering. Lagförslaget innebär införandet av ett etableringshinder på en i dag öppen kommersiell marknad. Ett etableringshinder bör endast införas om särskilda skäl talar för detta. Några konsumenthänsyn gör sig inte gällande på företagsmäklarmarknaden eller på marknaden för lokalhyresförmedlare i övrigt. Utredningen har inte redovisat vilka särskilda skäl som talar för ett sådant etableringshinder mer än att verksamheten bör lyda under tillsyn enligt penningtvättslagen.

### *Konsekvenser av utredningens lagförslag*

Som skäl för registreringskyldighet enligt fastighetsmäklarlagen har utredningen anfört att registreringskyldigheten syftar till att möjliggöra en tillsyn enligt penningtvättslagen. Företagsmäklare står dock redan under tillsyn av penningtvättslänsstyrelserna. SFR anser

---

<sup>1</sup> Fastighetsförmedlingslag: betänkande av Småhusköpkommittén SOU 1981:102, s. 226 ff.

således inte att det av utredningen anförda skälet är ett tillräckligt tungt vägande skäl för att ett etableringshinder ska införas.

Företagsmäklare omfattas redan av penningtvättslagen och står således under tillsyn av penningtvättslänsstyrelserna. Utredningen har i sitt betänkande noterat detta och angett att utredningen av detta skäl övervägt att undanta företagsmäklare från registreringskrav (s. 161). Utredningen konkluderar dock att ett undantag från registreringsplikten inte ska införas, då Fastighetsmäklarinspektionen är den tillsynsmyndighet som har bäst förutsättningar att bedöma vilka åtgärder en fastighetsmäklare bör vidta för att uppfylla sina skyldigheter enligt penningtvättslagen. Utredningen har i denna del inte angett på vilka grunder man menar att Fastighetsmäklarinspektionen har bättre förutsättningar för denna tillsyn över *företagsmäklarna* än penningtvättslänsstyrelserna. Inte heller lyfts eller analyseras konsekvenserna av penningtvättslänsstyrelsernas tillsynsverksamhets framtid och eventuella konkurrens med Fastighetsmäklarinspektionen. För det fall såväl länsstyrelserna som Fastighetsmäklarinspektionen ska utöva tillsyn över företagsmäklarna uppstår en kompetenskonflikt och svåra gränsdragningsfall. Denna brist i utredningen vittnar om att förslaget i denna del är undermåligt utrett.

Ett införande av en registreringsplikt på så sätt som föreslagits i betänkandet skulle inte uppfylla något syfte, utan tvärtom medföra svårmotiverade kostnader. En ytterligare konsekvens av ett registreringskrav för företagsmäklare är att en hel bransch skulle ställas under tillsyn hos Fastighetsmäklarinspektionen även i näringsrättsliga frågor. Detta synes inte ha varit utredningens syfte, men blir ändå en betydande konsekvens av förslaget. Lagförslaget medför alltså att företagsmäklarna underkastas en tillsyns- och registreringsordning som skapats för att tillgodose ett starkt konsumentskydd på bostadsmarknaden och som således är väsensskild från den kraftigt kommersiella marknad för företagsmäklare och lokalhyresförmedlare agerar på. Fastighetsmäklarinspektionen saknar nödvändig kompetens att bedöma företagsmäklaruppdrag och saknar kunskap om den väsensskilda verksamhet som företagsmäklare utför jämfört med fastighetsmäklare. Utredningen har inte presenterat något understöd eller utredning i betänkandet till varför företagsmäklare ska underkastas fastighetsmäklarnas reglering i denna del.<sup>2</sup>

Under alla omständigheter vittnar förslaget om ett undermåligt utredningsarbete avseende de praktiska konsekvenserna av att företagsmäklare skulle bli registreringspliktiga enligt fastighetsmäklarlagen. Utredningens förslag i fråga om registreringsskyldighet för särskilda

---

<sup>2</sup> Se Regeringens uttalande i fråga om att införa registreringskrav för lokalhyresförmedlare enligt SOU 2016:8; i prop. 2016/17:173 *Ytterligare åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism*, s. 203 anför: ”Utredningen föreslår att förmedlare av hyresrätter till lokaler ska registreras enligt fastighetsmäklarlagen och därmed till stor del omfattas av samma krav som fastighetsmäklare med fullständig registrering. [...] Företagsmäklarverksamhet, som i regel inte riktar sig mot konsumenter, skulle därigenom komma att omfattas av ett regelverk som i stor utsträckning motiveras av konsumentskyddshänsyn. Det framstår inte som motiverat.”



lokalhyresförmedlare skulle i realiteten riskera att innebära ett näringsförbud för drygt 350 aktiva företagsmäklare.

Stockholm den 6 december 2018



Juris doktor Antonia Krzymowska  
på uppdrag av SFR



Håkan Warnelid  
ordförande SFR