

Datum 2018-12-06

Till:
Justitiedepartementet
Enheten för familjerätt och allmän förmögenhetsrätt
Ju.remissvar@regeringskansliet.se

Ju2018/04004/L2

Remissyttrande "Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen" (SOU 2018:64)

Sveriges Konsumenter välkomnar det förslag som nu lagts fram om en ny fastighetsmäklarlag. En lag som föreslås gälla även för de fastighetsmäklarfirmor där de enskilda fastighetsmäklarna driver sin verksamhet. Det är bra att även fastighetsmäklarfirmorna kommer att omfattas av penningtvättsregelverket och att mäklarfirmorna ska registreras och ställas under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. En tillsyn som också ska gälla företagens ägare och ledning. Att mäklarfirmor dessutom föreslås bli skyldiga att arbeta för att företagets mäklare uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, anser vi vara ett steg i rätt riktning mot en tryggare marknad för både bostadsköpare och bostadssäljare.

Att köpa en bostad är för de flesta konsumenter det köp som medför störst påverkan på ekonomi och livssituation. På Sveriges Konsumenters konsumentvägledning får vi klagomål från konsumenter som uppfattar bostadsmarknaden som mycket komplicerad och det är svårt att känna sig trygg med att allt går rätt till. En orsak till detta har bland annat varit brister i anbudsförfarandet vid bostadsköp. Misstanke om lockpriser, dålig information och falska bud har lett till missnöje bland bostadsköpare. Som konsument och bostadsköpare, med begränsad erfarenhet av den här typen av köp, känner sig många konsumenter beroende av fastighetsmäklaren. Detta gäller både köpare och säljare. På Sverige Konsumenter konsumentvägledning har vi erfarenhet av konsumenter som tror att man köper bostaden från mäklaren, eller åtminstone att mäklaren har ett större ansvar för objektet och för affären än vad de faktiskt har. Därför behövs det en skärpning av hela fastighetsmäklarbranschen. Ett steg i rätt riktning är den skärpning av fastighetsmäklarlagen som föreslås.

Mäklarfirmornas registreringskyldighet

Att skyldigheten att registrera sig utökas till att också omfatta mäklarfirmor ser vi enbart som positivt. En registrering förutsätter att man uppfyller vissa krav såsom att företaget har en

Box 38001, 100 64 Stockholm
BESÖK Hornsgatan 172
TELEFON 08 674 43 00
info@sverigeskonsumenter.se
www.sverigeskonsumenter.se

ansvarsförsäkring, inte är i konkurs eller likvidation och är redbart och i övrigt lämpligt att bedriva förmedlingsverksamhet.

Personligt ansvar

Även om det fortsatt är ett personligt ansvar för mäklaren innebär de nya reglerna ett nytt övergripande ansvar för företaget, vilket vi välkomnar. Vi är dock kritiska till att man övergivit sitt ursprungliga förslag, att företaget såsom arbetsgivaren skulle överta ansvaret för mäklarens eventuella skadeståndsgrundande oaktsamhet. Det vill säga att företaget ansvarar för sina anställdas fel. Något man som konsument förutsätter i de flesta andra affärer.

Fastighetsmarkandens inspektionsnämnd

Att lagförslaget föreslår att Fastighetsmarkandens inspektionsnämnd både ska ha tillsyn över fastighetsmäklarföretaget och ges möjlighet att lämplighetspröva ägare och personer som sitter i mäklarföretagets styrelse är också något vi välkomnar. Samma sak gäller förbudet att ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet, som föreslås gälla både för fastighetsmäklare och för mäklarföretag.

Penningtvättslagen

Förslaget att även mäklarföretagen ska omfattas av penningtvättslagen har vi självklart inget att invända mot, utan är snarare nödvändigt för att anpassa sig till EU:s penningtvättsdirektiv.

Dokumentation

Beträffande dokumentation är det bra att även företagen förpliktigas att för egen del spara mäklarnas obligatoriska dokumentation, journal, budförteckning mm för att säkerställa att dessa finns tillgängliga vid en eventuell senare granskning. Något som är särskilt viktigt i de fall mäklaren slutar som fastighetsmäklare innan uppdraget är avslutat och annan mäklare slutför uppdraget.

Objektsbeskrivning och digitala avtal

Förändringen av reglerna från en skyldighet för mäklaren att tillhandahålla objektsbeskrivning till huvudregeln att det räcker att objektsbeskrivning ska hållas tillgänglig, ser vi däremot som en försämring för konsumenterna. Inför ett så här viktigt beslut med så stora ekonomiska konsekvenser, tycker vi det är viktigt att man får möjlighet att ta med sig en objektsbeskrivning hem som man kan gå igenom i lugn och ro. Annars är risken stor att man känner sig pressad till förhastade beslut när man har både mäklaren och övriga spekulanter närvarande. Det finns visserligen en miljömässig aspekt att det är onödigt att det trycks upp en massa material som går att hitta digitalt, men för de konsumenterna som inte har tillgång till digitalt material borde det fortfarande finnas en rättighet att få med sig ett tryckt material hem.

Att man föreslår att det ska ges möjlighet att underteckna ett uppdragsavtal och ett elektroniskt depositionsavtal har vi inga invändningar till, så länge möjligheten att fysiskt underteckna dokumenten fortfarande finns kvar.

Jan Bertoft
generalsekreterare

Box 38001, 100 64 Stockholm
BESÖK Hornsgatan 172
TELEFON 08 674 43 00
info@sverigeskonsumenter.se
www.sverigeskonsumenter.se

Box 38001, 100 64 Stockholm
BESÖK Hornsgatan 172
TELEFON 08 674 43 00
info@sverigeskonsumenter.se
www.sverigeskonsumenter.se