

Justitiedepartementet

Enheten för familjerätt och allmän förmögenhetsrätt

Att: Johan Klefbäck

103 33 Stockholm

[Ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:Ju.remissvar@regeringskansliet.se)

## Remissyttrande över SOU 2018:64, Dnr ju2018/04004/L2

Svensk Fastighetsförmedling AB får härmed inkomma med remissyttrande över rubricerad utredning.

### Sammanfattning

*Svensk Fastighetsförmedling tillstyrker i stort*

- att mäklar företag ska omfattas av penningtvättsregelverket,
- att utredningen med vissa undantag gjort en rimlig bedömning av avgränsningen mellan fastighetsmäklarens och mäklar företagets skyldigheter,
- att mäklar företag ska stå under tillsyn, samt
- att uppdragsavtal, depositionsavtal och objektsbeskrivningar ska kunna undertecknas och tillhandahållas digitalt.

*Svensk Fastighetsförmedling önskar förtydligande av*

- vad som avses med mäklar företag,
- vilka mäklar företag som ska registreras, samt
- vad som avses med att bedriva verksamhet.

*Svensk Fastighetsförmedling avstyrker*

- att mäklar företagens skyldigheter skadeståndssanktioneras.
- 

### Utveckling av synpunkter

*Definition av Fastighetsmäklar företag samt att bedriva verksamhet*

För att kunna ålägga fastighetsmäklar företag ett särskilt ansvar, delar Svensk Fastighetsförmedling utredningens uppfattning om att det är av yttersta vikt att det inte finns några tveksamheter kring vad som avses med fastighetsmäklar företag.

När en fastighetsmäklare är anställd i ett aktiebolag, i vilket det finns flera anställda fastighetsmäklare som alla ägnar sig åt fastighetsmäklari verksamhet, ter sig den föreslagna definitionen rimlig. Den konsument som anlitar fastighetsmäklaren utgår förmodligen från att fastighetsmäklarbolaget i någon mån borgar för att fastighetsmäklaren arbetar på ett visst sätt.

Fastighetsmäklare är dock knutna till varumärken, som kan tyckas bedriva fastighetsmäklari på olika sätt. Vissa är anställda, andra synes verka under vissa varumärken men är anställda i aktiebolag eller kommanditbolag som möjligtvis ägs av fastighetsmäklaren direkt eller indirekt. Det företag som utåt sett många gånger uppfattas som mäklar företag, har då ett väldigt begränsat inflytande över det företag i vilket fastighetsmäklaren är anställd.

En grundläggande förutsättning för att en person inte ska anses vara anställd i ett bolag (Varumärkesbolaget) är att personen är självständig i förhållande till Varumärkesbolaget. Om mäklaren är anställd i ett bolag som ägs av mäklaren (Mäklarbolaget), men knuten via någon typ av avtal till ett Varumärkesbolag, som utåt sett är det bolag som upplevs bedriva fastighetsmäklari, så ska endast Mäklarbolaget vara registrerat, eftersom det endast är i detta som det bedrivs fastighetsmäklari. Detta synes rimligt då ändamålen med regleringen, dvs att det bolag som bedriver fastighetsmäklari har bäst förutsättningar att skapa de system och processer som krävs för att fastighetsmäklare ska kunna uppfylla sina skyldigheter.

Det finns en risk för att den definition av fastighetsmäklarbolag som utredningen föreslår, kan leda till att många av dagens mäklarbolag ser sig tvungna att ha allt fler sk underkonsulter, för att inte konkurrensen ska snedvridas för dem som tar ett större ansvar för sina fastighetsmäklare och har dem som direkt anställda i Varumärkesbolaget. En sådan utveckling skulle vara olycklig, både för fastighetsmäklarbranschen och konsumenterna.

I många fall tror nog konsumenten att ansvaret även utsträcker sig till den varumärkesägare som många gånger är franchisegivare till fastighetsmäklarens arbetsgivare. Förhållandet mellan franchisegivare och franchisetagare är dock sådant att franchisetagaren är självständig i förhållande till franchisegivaren i fråga om hur franchisetagaren agerar såsom arbetsgivare. Därutöver bedriver varumärkesägaren ytterst sällan fastighetsmäklari. Att utsträcka ansvaret för brister i mäklartjänsten eller ansvar enligt penningtvättslagen ända till franchisegivaren låter sig således inte göras.

## **Respektive parts ansvar**

### *Fastighetsmäklarbolag ska omfattas av penningtvättsregelverket*

Under förutsättning att mäklarbolag definieras tillräckligt tydligt, har Svensk Fastighetsförmedling ingenting att invända mot att mäklarbolag ska anses vara verksamhetsutövare i penningtvättslagens mening och därmed även stå under tillsyn av FMI .

### *Förmedling till närstående*

Svensk Fastighetsförmedling välkomnar förtydligandet om att närståendeförbudet ska träffa mäklare som är verksamma i samma företag, oavsett om de anses ha ett bestämmande inflytande över varandra. Däremot blir det problematiskt att låta närståendeförbudet även omfatta sådana mäklare som anses ha en ”nära anknytning”, åtminstone om det med detta ska avses mäklare som arbetar under samma varumärke. Ett sådant förbud är inte sakligt motiverat.

### *Tillsyn över mäklarbolag och skadeståndsansvar*

Under förutsättning att mäklarbolag definieras tillräckligt tydligt, har Svensk Fastighetsförmedling ingenting att invända mot att mäklarbolag kommer att kunna omfattas av tillsyn. Däremot bör mäklarbolag inte kunna åläggas ett skadeståndsansvar enligt fastighetsmäklarlagen.

Att ålägga mäklarbolag ett skadeståndsansvar skulle inte medföra någon som helst uppsida för konsumenterna. Tvärtom skulle ett sådant ansvar leda till än större osäkerhet kring vem som ansvarar för vad, och även till större risk för rättsförlust för konsumenterna.

Om sk. underkonsulter kommer att räknas som fristående mäklarbolag med registreringsplikt och skadeståndsansvar enligt fastighetsmäklarlagen, skulle dessutom alla argument som talar för att ålägga mäklarbolagen ett skadeståndsansvar att falla. En fastighetsmäklare som är den enda anställda i ett mäklarbolag, tillika verklig huvudman och firmatecknare för mäklarbolaget, har inte på något sätt bättre förutsättningar att ge instruktioner till mäklaren om hur förmedlingsverksamheten ska bedrivas, än vad mäklaren själv har.

## Digitala signaturer

Det är en naturlig utveckling att tillåta digitala signaturer avseende de avtal som ska upprättas skriftligen enligt fastighetsmäklarlagen. Att även objektsbeskrivningen och andra handlingar ska hållas tillgängliga digitalt är även det en naturlig och positiv utveckling, men de olika begrepp som föreslås bör förtydligas. Framförallt gäller detta vad som avses med att mäklaren ska försäkra sig om att köparen ”tagit del” av handlingarna. Hur långtgående skulle en sådan skyldighet vara? Lämpligare är om lagen föreskriver att mäklaren ska förvissa sig om att köparen ”fått del av” alternativt ”haft möjlighet att ta del av” handlingarna.

Stockholm den 5 december 2018

**Elina Schönings**

CHEFSJURIST

**SVENSK  FASTIGHETS FÖRMEDLING**

Koll på läget sedan 1937

---

Svensk Fastighetsförmedling | E-post [elina.schonnings@svenskkfast.se](mailto:elina.schonnings@svenskkfast.se) | Tel 08 505 358 00 | Tel dir 08 505 358 60 | Fax 08 505 358 99 | Årstaängsvägen 11 | Box 47106 | 100 74

Stockholm | [www.svenskkfast.se](http://www.svenskkfast.se) | [www.facebook.com/svenskkfast](http://www.facebook.com/svenskkfast)

Svensk Fastighetsförmedling AB | Org nr 556090-2313 | Styrelsens säte: Stockholm