

Remissvar - Konsumentverkets och Fastighetsmäklarinspektionens redovisning av uppdraget att lämna förslag om organisationsförändring. Rapport: Fi2023/02894.

Malmö universitet har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad remiss och vill anföra bilagda yttrande.

Sammanfattning

Bakgrunden är det förslag till organisationsförändring avseende Fastighetsmäklarinspektionens inordning i Konsumentverket med anledning av regeringens avsikt att minska antalet myndigheter för att effektivisera statsförvaltningen. Genom att samla uppgifter inom närliggande områden kan såväl högre effektivitet som bättre kvalitet uppnås. Detta remissvar avser lämna synpunkter på 1) om det är lämpligt att genomföra förslaget att fastighetsmäklarinspektionens uppgifter överförs till och inordnas i Konsumentverket, 2) om det finns synpunkter på Konsumentverkets och Fastighetsmäklarinspektionens bedömningar och konsekvensanalyser.

Malmö universitet avstyrker att sammanslagning sker mellan Konsumentverket och Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklarinspektionens uppdrag omfattar registrering av mäklare och mäklarföretag samt att utöva tillsyn över aktiva inom mäklarprofessionen. Ett prioriterat fokus är tillsynen över åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Expertkompetens inom det mäklarrättsliga området är av största vikt för att tillsynen ska fungera optimalt. Tillsynen bör inte samordnas med andra konsumentskyddsområden med risk att tillsynen nedprioriteras. Fastighetsmäklarinspektionens Disciplinnämnd utgör första dömande instans gällande påföljder mot mäklare och mäklarföretag men bidrar även till att utforma praxis för klargörande av god fastighetsmäklarsed, vilket är av stor vikt för konsumenter, mäklarbransch och för utbildningsanordnare av mäklarutbildning. Disciplinnämnden bör av effektivitets- och rättssäkerhetsskäl inte ersättas av annat rättsligt eller rådgivande organ om sammanslagning sker mellan myndigheterna. Andra samordningsvinster kan uppnås genom myndighetssamarbete även om myndighetssammanslagning inte sker.

Yttrande

1. Förslag att Fastighetsmäklarinspektionens uppgifter överförs till och inordnas i Konsumentverket.

Malmö universitet avstyrker förslaget.

Konsumentskydd utgör en gemensam nämnare för de båda myndigheterna och sammanslagning av myndigheterna kan innebära vissa samordningsvinster men Fastighetsmäklarinspektionens har därutöver andra viktiga uppgifter såsom att pröva registrering och utöva tillsyn över enskilda mäklare och mäklarföretag. Dessa uppgifter bör skötas av en expertmyndighet med spetskompetens inom de mäklarrättsliga regelverk som gäller för fastighetsmäklarbranschen. Därtill finns det prioriterade uppdraget att myndigheten ska fokusera på att motverka penningtvätt inom området.

Stor betydelse i tillsynen och utvecklingen av god fastighetsmäklarsed har Disciplinnämnden som utgör första instans i ärenden om påföljder mot mäklare till exempel återkallelse av registrering av mäklaren. Beslut om påföljd kan sedan överklagas i förvaltningsrättslig ordning. Denna rättsliga prövning har större likhet med tillsynen över yrkesutövning i andra professioner (revisorer, advokater, sjukvårdspersonal) än den tillsyn som Konsumentverket utövar inom det konsumenträttsliga området. Den specifika praxis som utarbetas i nämnden har stor betydelse för konkretiseringen och tydliggörandet av god fastighetsmäklarsed och vad som krävs av en mäklare vid ett förmedlingsuppdrag och yrkesutövning.

Fastighetsmäklarinspektionen för också en nära dialog med högskolor/universitet och utbildningsanordnare gällande de akademiska utbildningskrav som uppställs för registrering som mäklare liksom vilka kunskapskrav som ska kontrolleras för intyg från högskola/universitet vid mäklares ansökan om återregistrering eller vid validering av utländska mäklares kunskaper. För att denna dialog ska kunna fortlöpa är det av yttersta vikt att den part som företräder myndigheten är en expertperson med insyn och förståelse för mäklarbranschen. Detta är en kompetens som riskerar att utarmas om dessa uppgifter införlivas i Konsumentverkets ordinarie verksamhet. Dialogen med en myndighet med expertkunskap och nära kontakt med mäklarbranschen är av största vikt för universitetet när utbildning av hög akademisk kvalitet som också är praktiskt gångbar i yrkeslivet ska utformas.

Dessa viktiga uppgifter bör alltså enligt universitets mening utföras av Fastighetsmäklarinspektionen som en expertmyndighet och en sammanslagning med Konsumentverket riskerar att försvaga den kompetens och det fokus på mäklarrelaterade frågor som idag finns. Om sammanslagning sker är det av vikt att Disciplinnämndens funktion, finansieringsformen och specialistkompetensen bibehålls.

2. Synpunkter på Konsumentverkets och Fastighetsmäklarinspektionens bedömningar och konsekvensanalyser.

Regelverket som berör fastighetsförmedling har rört sig mot utökade utbildningskrav och utökade kontroller av fastighetsmäklarbranschen. Detta är något som talar för behovet av ökad specialisering gällande kompetensen hos handläggare.

Konsumentverket anger att Disciplinnämnden skulle vara ett udda organ i verksamheten och framhåller att de värden som nämnden upprätthåller kan upprätthållas genom andra organisatoriska lösningar om sammanslagning blir aktuell. Disciplinnämnden fyller, som tidigare nämnts, en ytterst viktig funktion och bör oavsett sammanslagning eller ej bestå i sin nuvarande form.

Konsumentverket framhåller att fastighetsmäklarområdet liksom andra marknader inom tillsynsområdet kan bli föremål för samma prioriteringsmodell gällande insatser och medelsanvändning. Detta kan tolkas som att Konsumentverket önskar mandat att minska fokus på tillsynen av mäklare. Denna översyn av regelverket och utredning av formerna för tillsyn av mäklare bör förekomma beslutet om sammanslagning mellan myndigheterna och inte styras av annan hänsyn såsom praktiska hinder eller behov av samordning i Konsumentverkets organisation.

En starkare samverkan och myndighetssamarbete inom ”Staten i Värmland” kan ge effektivitetsvinster oavsett sammanslagning mellan myndigheterna, är en värdefull insikt. Det framstår av konsekvensanalyserna som att de största fördelarna och effektivitetsvinsterna finns inom ett sådant samarbete. Ytterligare samarbetsområden borde kunna identifieras efter myndigheternas genomlysning.

I beredning av yttrandet har Peter Palm, Sylwia Lindqvist, Annica Orlov och Karin Staffansson Pauli deltagit.

Malmö 2024-06-28