

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2010-09-08

Närvarande: F.d. regeringsrådet Rune Lavin, regeringsrådet Carina Stävberg och justitierådet Ella Nyström.

Ny fastighetsmäklarlag

Enligt en lagrådsremiss den 23 juni 2010 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. fastighetsmäklarlag,
2. lag om ändring i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av ämnessakkunnige Henrik Holmberg.

Efter föredragningens avslutande har till Lagrådet inkommit en skrivelse från Mäklarsamfundet med synpunkter på remissens lagförslag.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

I remissen föreslås en ny fastighetsmäklarlag som ska ersätta den nuvarande lagen från år 1995. Det grundläggande innehållet i lagen är i stora delar oförändrat men vissa ändringar och förtydliganden föreslås. Fastighetsmäklaren får något större möjlighet att ägna sig åt

annan verksamhet än fastighetsförmedling utan att det ska anses rubba förtroendet för mäklaren. Vissa regler som avses förbättra informationen till säljare och köpare föreslås. Mäklaren ska vara skyldig att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas samt överlämna dokumentationen till säljaren och köparen. Vid sin tillsyn får Fastighetsmäklarnämnden möjlighet att använda sig av en ny påföljd, erinran, utöver de nuvarande påföljderna återkallelse av registrering och varning.

Förslaget till fastighetsmäklarlag

8 §

De två bestämmelserna i andra stycket är svårförenliga. Av den första bestämmelsen framgår att mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Enligt den andra bestämmelsen ska mäklaren särskilt ta till vara uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Användningen av orden "ska ta till vara" i båda bestämmelserna gör det svårt att veta vems intresse som ska komma i första hand. Lagrådet vill föreslå att orden "ska ta till vara" används i den bestämmelse som är mest betydelsefull och ordet "beakta" i den andra bestämmelsen.

10 §

Enligt första stycket ska handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommit i särskild ordning. Med uttrycket "särskild ordning" torde avses ett sådant avtal om deposition som anges i tredje stycket. Lagrådet anser att detta bör komma till uttryck redan i första

stycket. Mot denna bakgrund föreslås att stycket ges följande lydelse:

Handpenning som fastighetsmäklaren har tagit emot ska snarast överlämnas till säljaren, om inte annat har överenskommits genom ett depositionsavtal.

11 §

Bestämmelsen innehåller ett förbud för mäklaren att själv träda in som köpare av fastigheten. I förhållande till motsvarande bestämmelse i 1995 års lag är avsikten att förbudet ska utsträckas till att gälla också fastigheter som mäklaren har haft i uppdrag att förmedla. Enligt Lagrådets mening skulle denna avsikt framgå tydligare om bestämmelsen gavs följande lydelse:

En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla.

14 §

Uttrycket "annan verksamhet" i andra stycket första meningen bör förtydligas och anges som "annan verksamhet än förmedling av fastigheter".

Orden "klart" och "tydligt" i andra stycket andra meningen har samma innebörd och innebär en upprepning. Lagrådet föreslår att ordet "klart" utgår.

16 §

I paragrafen används ordet "köpare" i en speciell betydelse, nämligen som om köparen enbart var en spekulant på en fastighet (se författ-

ningskommentaren i remissen). Det borde tydligare framgå av lagtexten vilken kategori av köpare som avses. Särskilt den omständligheten att ordet "köpare" står i bestämd form ger intrycket att köpet redan är genomfört. Paragrafen skulle förslagsvis kunna ges följande lydelse:

Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta.

Vad ovan sagts har också tillämpning på 14 § andra stycket och 18 § första, tredje och fjärde styckena.

Övrigt lagförslag

Förslaget lämnas utan erinran.