

# LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2021-02-16

**Närvarande:** F.d. justitieråden Karin Almgren och Stefan Lindskog  
samt justitierådet Petter Asp

## **En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen**

Enligt en lagrådsremiss den 4 februari 2021 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. fastighetsmäklarlag,
2. lag om ändring i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Johan Klefbäck.

Förslagen föranleder följande yttrande.

## Förslaget till fastighetsmäklarlag

### 3 kap. 7 §

Paragrafens två första stycken innehåller förbud för fastighetsmäklare att förmedla en fastighet i vissa fall.

Av paragrafens andra stycke följer att om två fastighetsmäklarföretag har en nära anknytning till varandra, så får inte en fastighetsmäklare i det ena företaget förmedla en fastighet till eller från en fastighetsmäklare i det andra företaget. Stycket omfattar inte den situationen att två fastighetsmäklare har en nära anknytning till varandra, eftersom ett fastighetsmäklarföretag enligt definitionen i 1 kap. 2 § första stycket 2 är en juridisk person.

I paragrafens första stycke föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får förmedla en fastighet till eller från vissa närstående. Såsom närstående anges först vissa släktrationer, varefter det i punkt 4 hänvisas till 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672). Men med den konkursrättsliga närståendedefinitionen, som tar sikte på fall där det kan finnas ett ekonomiskt intresse att gynna någon annan, skulle inte en fastighetsmäklare vara förhindrad att förmedla en fastighet till eller från en sådan fastighetsmäklare som han eller hon är i kontorsgemenskap med. Inte ens om fastighetsmäklarna drev verksamheten gemensamt i ett enkelt bolag skulle det finnas något hinder mot att fastighetsmäklarna förmedlade fastigheter till eller från varandra.

Lagrådet föreslår därför att det i paragrafen föreskrivs att en fastighetsmäklare inte får förmedla en fastighet till eller från en fastighetsmäklare som han eller hon har en nära anknytning till. Det kan lämpligen ske genom ett tillägg i paragrafens första stycke punkt 4. Men eftersom den punkten i förhållande till paragrafens

andra stycke då får karaktär av generalklausul, bör det första och det andra stycket byta plats. Med det skulle paragrafen få följande lydelse.

7 § En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklarföretag eller i ett fastighetsmäklarföretag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklarföretaget.

Fastighetsmäklaren får inte heller förmedla en fastighet till eller från

1. sin make eller sambo,
2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,
3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ena är gift med den andras syskon, eller
4. den som är närstående enligt 4 kap. 3 § konkurslagen (1987:672) eller som fastighetsmäklaren på något annat sätt har en nära anknytning till.

Om någon som fastighetsmäklaren enligt första eller andra stycket är förbjuden att förmedla till förvärvar en fastighet som fastighetsmäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till Fastighetsmäklarinspektionen.

### 3 kap. 9 §

Paragrafen innehåller ett förbud mot att bedriva förtroenderubbande verksamhet. I andra stycket anges vilken betydelse som ska tillmätas ersättningen vid bedömningen av om förtroenderubbande verksamhet har förekommit. Det är i och för sig motiverat att i lag ge vissa riktlinjer för den bedömningen. Det är också klart att ersättningen då kan ha betydelse. Men det har även verksamhetens art och omfattning (jfr 25 § första stycket 1 revisorslagen [2001:883]). Vid en bedömning av det ifrågavarande slaget kan även andra omständigheter böra beaktas. Lagen bör inte skrivas så att den kan ge intrycket av att sådana omständigheter saknar betydelse. Vad bedömningen ska gå ut på är ju ytterst ifall det rör sig om en verksamhet som kan ge anledning till antagande att mäklaren vid utförandet av ett mäklaruppdrag kan ta ovidkommande hänsyn. Till detta ska läggas att paragrafen i sin nuvarande utformning ger intryck av att en verksam-

het alltid är förtroendeskadlig om mäklaren får en ersättning som inte är obetydlig.

Lagrådet föreslår därför att det i andra stycket föreskrivs att verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt ska beaktas vid bedömningen av om förtroenderubbande verksamhet har förekommit. Det föranleder vissa följdändringar i tredje stycket.

När det gäller första stycket föreslår Lagrådet av främst språkliga skäl och efter förebild av bl.a. 25 § första stycket 1 revisorslagen att skrivningen "som är ägnad att rubba förtroendet" ändras till "som kan rubba förtroendet". Med det skulle paragrafen få följande lydelse.

9 § En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Ett fastighetsmäklarföretag får inte ägna sig åt verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget.

Vid bedömningen av om en verksamhet är förtroenderubbande ska beaktas verksamhetens art och omfattning, ersättningens storlek och omständigheterna i övrigt.

Fastighetsmäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten och de omständigheter som kan vara av betydelse för om den är förtroenderubbande. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast.

4 kap. 7 §

Av paragrafen följer att Fastighetsmäklarinspektionen kan ingripa mot en person som ingår i ledningen för ett fastighetsmäklarföretag genom att besluta om sanktionsföreläggande, som kan avse ett förbud mot att inneha viss befattning under viss tid eller en sanktionsavgift. Sanktionsföreläggande är emellertid i annan lagstiftning närmast ett processuellt institut varigenom olika

sanktioner som kan beslutas enligt andra (materiella) regler kan föreläggas någon för godkännande. I lagstiftningen skiljs alltså mellan de materiella sanktionsreglerna och den processuella formen för att påföra sanktionerna i fråga. I sammanhanget kan t.ex. jämföras med reglerna i 7 kap. 11 § andra stycket och 12 § (materiella regler om sanktioner) respektive 17 § (ett beslut om ingripande sker genom sanktionsföreläggande) i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt med reglerna i 32 j § respektive 32 l § i revisorslagen (2001:883). (Se även bl.a. lagen [2004:297] om bank- och finansieringsrörelse och lagen [2019:1215] med kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om värdepapperisering.)

Ytterst torde regleringssättet gå tillbaka på reglerna om strafföreläggande inom straffprocessrätten och där finns förstås en tydlig åtskillnad mellan de materiella reglerna som anger under vilka förutsättningar bl.a. straff och påföljder kan beslutas å den ena sidan och de processuella formerna för att påföra straff och andra påföljder å den andra.

Den praktiska betydelsen av det i lagrådsremissen valda regleringssättet torde i och för sig vara begränsad (så länge det inte finns något annat sätt att påföra sanktionen), men även med den utgångspunkten saknas skäl att i just denna lagstiftning bygga upp regelverket på ett avvikande sätt.

Lagrådet föreslår mot denna bakgrund att 4 kap. 7 § justeras med 12 § i lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism eller 32 j § i revisorslagen som förebild samt att 4 kap. 10 § tillförs ett nytt första stycke av innebörd att ett beslut enligt 7 § ska tas upp av Fastighetsmäklarinspektionen genom sanktionsföreläggande (jfr 7 kap. 17 § respektive 32 l § i nyss nämnda lagar).

#### 4 kap. 13 §

Paragrafen innebär att en domstol (jfr hänvisningen till 12 §) inte får besluta om en sanktion om inte sanktionsföreläggande har delgetts den som sanktionen riktats mot inom två år från den tidpunkt då överträdelsen inträffade. Såvitt kan förstås innebär den emellertid inget hinder mot att Fastighetsmäklarinspektionen utfärdar ett sanktionsföreläggande efter denna tidpunkt. Om ett sådant föreläggande godkänns gäller det som ett lagakraftvunnet domstolsavgörande. En sådan ordning är inte rimlig. Preskriptionsregleringen bör omfatta också förfarandet hos Fastighetsmäklarinspektionen. Lagrådet förordar därför att bestämmelsen omarbetas så att det tydligt framgår att den omfattar också det förfarandet.

#### 4 kap. 15 §

Paragrafen reglerar Fastighetsmäklarinspektionens möjligheter att ingripa mot ett fastighetsmäklarföretag som åsidosätter sin skyldighet att vara registrerat. Lagrådet föreslår att det klargörs att ett föreläggande mot ett sådant företag inte bara kan gå ut på att företaget ska ansöka om registrering eller, när det är påkallat, upphöra med verksamheten, utan också på att företaget inom den tid som Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver kan välja mellan att ansöka om registrering eller att upphöra med verksamheten.

#### Övrigt lagförslag

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.