



ju.remissvar@regeringskansliet.se

Remissvar över betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64)

(Ert dnr Ju2018/04004/L2)

Justitiedepartementet har genom en remiss den 31 augusti 2018 begärt att Revisorsinspektionen ska yttra sig över betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64). Revisorsinspektionen avstyrker delvis förslaget och har, utifrån de intressen som myndigheten har att företräda, följande synpunkter.

3.2.3 Mäklarens ansvar enligt penningtvättslagen

Utredningen skriver att 3 kap. 4 § lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) innebär att mäklaren alltid måste vidta åtgärder för kundkännedom, vilket Revisorsinspektionen tolkar även avser i förhållande till köparen, när köpeskillingen vid förmedlingen uppgår till ett belopp motsvarande 15 000 euro eller mer. I prop. 2016/17:173 s. 230 uttalade regeringen bl.a. följande.

När det gäller begreppet transaktion anser regeringen att det bör tolkas vitt. Förutsättningen för att utförandet av en enstaka transaktion ska medföra skyldigheter att vidta kundkännedomsåtgärder är dock att det sker en förmögenhetsöverflyttning till eller från verksamhetsutövaren. För att det ska föreligga en skyldighet att vidta åtgärder för kundkännedom krävs

också att den som är part i förmögenhetsöverföringen med verksamhetsutövaren är kund, dvs. har trätt eller står i begrepp att träda i avtalsförbindelse med denne. Frågan om kundkännedsåtgärder måste vidtas avseende både köpare och säljare vid förmedlingsuppdrag som utförs av exempelvis fastighetsmäklare, som *Fastighetsmäklarinspektionen* vill ha belyst, måste avgöras utifrån dessa parametrar. Som Mäklarsamfundet framhåller bör situationen då en mäklare tar emot belopp som uppgår till eller överstiger 15 000 euro av köparen med krav på särskild hantering eller redovisning av beloppet anses innebära ett krav på åtgärder för kundkännedom. Om mäklaren däremot inte alls tar emot eller förmedlar någon del av köpeskillingen kan dock bedömningen bli en annan.

Utredningens tolkning av när fastighetsmäklaren ska uppnå kundkännedom om köparen bör belysas ytterligare i den fortsatta beredningen mot bakgrund av det ovan återgivna uttalandet i propositionen.

7.3 Det ska införas en ny registreringskategori (särskild registrering för hyresförmedlare)

Utredningen skriver att det avgörande för om en mäklare har en skyldighet att ansöka om särskild registrering för hyresmäklare, kommer att vara om *det kan antas* att han eller hon förmedlar eller kommer att förmedla en hyresrätt som har en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro. Revisorsinspektionen menar att ett sådant antagande kan bli svårt för såväl mäklarna som Fastighetsmäklarinspektionen att göra.

En ny registreringskategori är en omfattande förändring, som innebär stora konsekvenser för både Fastighetsmäklarinspektionen och mäklarna. Inte minst eftersom registreringen förutsätter flera kontroller. Eftersom bakgrunden till den föreslagna bestämmelsen är kraven i 2018 års ändringsdirektiv till EU:s fjärde penningtvättsdirektiv, torde det krävas viss kunskap hos de berörda mäklarna om penningtvättslagstiftningen. Fastighetsmäklare med fullständig registrering får redan i dag förmedla hyresrätter. Revisorsinspektionen anser att en enklare lösning kunde vara att i stället för att införa en ny kategori föreskriva att endast fastighetsmäklare med fullständig registrering får förmedla objekt där månadshyran överstiger 10 000 euro.

8.3.2 Vilka krav bör ställas för registrering?

Förslaget anger att det, för att ett mäklarföretag ska registreras, bl.a. ska krävas att företaget har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklarföretag. Revisorsinspektionen ser tillämpningssvårigheter med formuleringen och föreslår att man i stället utformar bestämmelsen med koppling till att bolagets verksamhet eller ändamål enligt bolagsordningen ska vara att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

8.5.4 Ansvarsförsäkring

Det föreslås att det ska finnas en försäkring som täcker skadeståndsskyldighet upp till 2 mkr för fastighetsmäklarföretag med fullständig registrering och

200 tkr för fastighetsmäklarföretag som endast förmedlar hyresrätter. Beloppen följer de som gäller för de enskilda mäklarna. Revisorsinspektionen konstaterar att utredningen inte närmare går in på de eventuella försäkringsbehov som ska gälla för fastighetsmäklarföretag med särskild registrering för hyresförmedlare.

I övrigt är det svårt att på det befintliga underlaget överblicka på vilka grunder som fastighetsmäklarföretagen kan bli skadeståndsskyldiga eller hur stora skadeståndsanspråken kan bli på ett fastighetsmäklarföretag med flera verksamma fastighetsmäklare och därigenom hur adekvata beloppsgränserna är.

10.4 Handläggningen av ett ärende om avregistrering

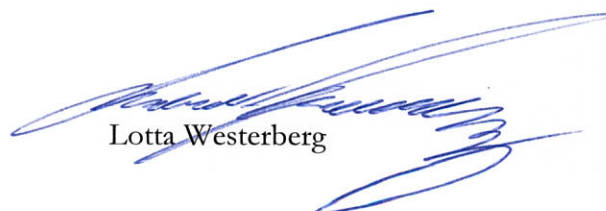
Utredningen föreslår att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna pröva om det finns skäl att ingripa mot en mäklare eller ett mäklarföretag innan avregistrering sker. En hänvisning görs till Finansinspektionens möjligheter enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Man skriver vidare att inspektionens möjlighet att pröva ett tillsynsärende innan mäklaren avregistreras ska gälla generellt, d.v.s. oavsett på vilken grund mäklaren ska avregistreras.

Revisorsinspektionen avstyrker förslaget. Registreringen som fastighetsmäklare är frivillig och något som den som vill ägna sig åt en viss förmedling och en viss yrkesverksamhet ansöker om. Möjligheten för en tillsynsmyndighet att inte efterkomma en begäran om avregistrering förrän myndigheten har utrett om det finns skäl att ingripa mot den registrerade, bör vara en undantagsregel som motiveras av den samhällsviktiga funktion som en juridisk person har. Revisorsinspektionen anser däremot inte att det bör vara en huvudregel när det gäller tillsynen av särskilt reglerade yrken som exempelvis fastighetsmäklare. Det bör inte vara möjligt för tillsynsmyndigheten i detta sammanhang att tvinga en fysisk eller juridisk person till fortsatt registrering. En tillsynsutredning tar dessutom viss tid i anspråk. Om förslaget genomfördes skulle även frågor om konsumentskyddet uppstå om fastighetsmäklaren i denna situation väljer att säga upp sin (ofta privat tecknade och bekostade) ansvarsförsäkring. Inte minst eftersom en ansvarsförsäkring är en förutsättning för fortsatt registrering. En liknande fråga uppstår om fastighetsmäklaren underlåter att betala årsavgiften, eftersom myndigheten knappast kan tvinga in denna med mindre än hot om avregistrering.

Detta remissvar har beslutats av myndighetschefen Per Johansson i närvaro av chefsjuristen Anders Ahlgren samt avdelningsdirektören Lotta Westerberg som har föredragit ärendet.



Per Johansson



Lotta Westerberg