

Nr 6.

Utlåtande i anledning av väckta motioner om lagstiftning beträffande tillstånd för utövande av fastighetsmäklaryrket.

Andra lagutskottet har till behandling förehåft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 174 i första kammaren av herr *Hermansson, Herbert*, och herr *Niklasson* samt nr 208 i andra kammaren av herr *Vigelsbo m. fl.*

I motionerna, vilka äro likalydande, har — under hänvisning till rådande förhållanden inom fastighetsmäklaryrket — hemställts, att »riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t begära skyndsamt utredning i nu förevarande avseenden samt framläggandet för riksdagen av förslag till lagstiftning beträffande tillstånd för utövande av fastighetsmäklaryrket i huvudsaklig anslutning till de av oss framförda synpunkterna».

Beträffande innehållet i en sådan lagstiftning ha motionärerna anfört följande:

Stadgandena om särskilt tillstånd för att få bedriva mäklarverksamhet synas oss böra innehålla, att den person, som utan att därtill hava erhållit tillstånd förmedlar ett fastighetsköp, icke härför må uppbära provision och att, därest sådan provision det oaktat erhålles eller betingas, vederbörande blir hemfallen till straff för obehörigt utövande av mäklaryrket, varjämte uppuren provision bör förklaras förverkad. Det torde emellertid vara rimligt och riktigt, att jämväl advokat må utan särskilt tillstånd uppträda såsom mäklare, och från de formella kompetenskrav, vilka måste uppställas, torde dispens böra kunna meddelas i fråga om exempelvis nämndemän och andra personer särskilt på landsbygden, vilka kunna anses besitta erforderlig kunnighet och erfarenhet på fastighetsområdet.

Huruvida tillståndsbeviset bör utfärdas av länsstyrelse, kungl. kommerskollegium eller annan statlig myndighet bör närmare utredas, men ett sådant tillstånd torde lämpligen böra grundas på ett av handelskammare utfärdat kompetensbevis.

För att eliminera den nu ofta förekommande osunda företeelsen, att en fastighetsmäklare på annan ort än den, där han själv bedriver sin rörelse, upprättar ett avdelningskontor och såsom föreståndare anställer en person, vilken är förpliktad att till mäklaren erlægga ersättning för rätten att bliva antagen till föreståndare, bör i lagen stadgas, att anställning hos fastighetsmäklare icke må ske under dylika förutsättningar.

Vidare synes oss lagen böra innehålla en bestämmelse därom, att mäklare vare skyldig att inom 30 dagar efter gjord fastighetsförsäljning insända anmälan härom till inskrivningsdomaren i den ort, där den försålda fastigheten är belägen.

I detta sammanhang vilja vi även framhålla angelägenheten därav, att i den blivande lagstiftningen om laga köpevittnen införas sådan bestämmelse, att såsom dylikt vittne må anlitas jämväl den, vilken enligt det föregående erhållit tillstånd att utöva verksamhet såsom fastighetsmäklare.

Beträffande de ytterligare skäl, som anförts till stöd för ovannämnda hemställan, får utskottet hänvisa till motionerna.

Fastighetsmäklarnas näringsrättsliga ställning är främst reglerad enligt *kungörelsen den 30 juni 1947 (nr 336) om auktorisation av fastighetsmäklare*, vilken trädde i tillämpning den 1 oktober samma år.

Auktorisation av fastighetsmäklare, som gäller för en tid av fem år, meddelas av handelskammare (1 och 6 §§). I 2 § uppställas vissa personliga kvalifikationer för den, som önskar erhålla auktorisation. Envar, som yrkesmässigt utövar fastighetsmäklarverksamhet, kan få auktorisation, om han 1) fyllt 25 år, 2) under minst två år varit verksam som fastighetsmäklare samt vunnit för yrket nödig erfarenhet och skicklighet, ävensom 3) gjort sig känd för redbarhet och även i övrigt befinnes lämplig. Den som är omyndig eller i konkurstillstånd må ej auktoriseras. Såsom ytterligare villkor för auktorisation må handelskammare enligt 3 § föreskriva, att fastighetsmäklare skall ställa säkerhet till ett belopp av högst 15 000 kronor för ersättningsskyldighet, som mäklaren kan komma att ådraga sig i sin yrkesutövning. I 5 § stadgas, att innan ansökan om auktorisation slutligen prövas handelskammaren bör inhämta upplysningar om sökanden från myndigheter, organisationer eller enskilda.

Handelskammaren åligger, enligt 7 §, att tillse att auktoriserad fastighetsmäklare redbart och nitiskt utför honom anförtrodda uppdrag och i allt iakttager god affärssed. För utövande av tillsynen må handelskammaren föreskriva, att mäklare skall minst vartannat år förete av auktoriserad revisor eller godkänd granskningsman utfärdat intyg över verkställd granskning av mäklarens rörelse. Mäklaren är i övrigt skyldig att lämna handelskammaren de uppgifter, som eljest erfordras för tillsynen, att föra de böcker över mottagna uppdrag, som handelskammaren finner anledning bestämma, ävensom för granskare, som utsetts av handelskammaren, hålla tillgängliga handelsböcker, korrespondens och övriga affärshandlingar.

För olämplig mäklare kan handelskammaren, enligt stadgande i 8 §, återkalla auktorisationen. Vid fall av mindre försumlighet kan varning tilldelas den försumlige av handelskammaren. Enligt 13 § straffas den, som obehörigen utger sig att vara auktoriserad fastighetsmäklare, med dagsböter.

I likhet med flertalet övriga rörelseidkare är den, som yrkesmässigt driver fastighetsmäklarrörelse, jämlikt 1 § *bokföringslagen den 31 maj 1929* skyldig att föra böcker. Denna skyldighet innebär, att fastighetsmäklaren skall över rörelsens gång föra dagbok och de övriga handelsböcker, vilka med hänsyn till rörelsens omfattning och beskaffenhet erfordras i den löpande bokföringen. Han skall vidare i bokföringen redovisa för sin ekonomiska ställning vid utgången av varje räkenskapsår genom upprättande av bl. a. balansräkning. I följd av bokföringslagens bestämmelser åligger det därjämte mäklare att taga kopior av handlingar, som avsändas i rörelsen, ävensom att i ordnat skick förvara sådana kopior liksom ankommande brev, räkningar och övriga handlingar, som ha betydelse för rörelsen.

Fastighetsmäklare, som ämnar driva personlig mäklarrörelse, är jämlikt reglerna i lagen angående handelsregister, firma och prokura skyldig att till införande i det stadsvis och länsvis förda handelsregistret anmäla sin firma, dvs. det namn, varunder rörelsen skall drivas. Om, såsom ofta sker, mäklarrörelsen drives i aktiebolagsform, blir rörelsen i enlighet med aktiebolagslagens regler registrerad i det för hela riket gemensamma aktiebolagsregistret.

Frågan om reglering av den yrkesmässiga fastighetsmäklarverksamheten väcktes hos statsmakterna första gången år 1921 genom skrivelse från Svenska egendomsmäklareföreningen, en sammanslutning inom mäklarbranschen, som sedermera uppgått i Sveriges fastighetsmäklares riksförening u. p. a. Denna framställning blev emellertid i likhet med två förnyade framställningar från samma förening utan resultat. Sedermera upptogs frågan av 1934 års byggnadsindustrisakkunniga i deras år 1938 avgivna betänkande (SOU 1938: 10). Den har även framförts i riksdagen genom motioner (motion II: 317 vid 1945 års riksdag, första lagutskottets utl. nr 43).

Spörsmålet aktualiserades på nytt år 1944 av sammanslutningen Stockholms fastighetsmäklaresamfund, som i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställde om utredning i ämnet. Sedan yttranden över framställningen inhämtats från olika myndigheter och organisationer, erhöll chefen för handelsdepartementet bemyndigande att föranstalta om utredning.

I direktiven för denna uttalades bl. a., att de strävanden att råda bot på vissa missförhållanden inom fastighetsmäklarbranschen, som framkommit från ansvarskännande mäklares sida, vore värda beaktande. Då det kunde befaras, att mäklarnas självverksamhet därutinnan icke skulle visa sig tillfyllest, syntes skäl tala för att möjligheterna att genom lagstiftning stödja och komplettera mäklarnas egna åtgärder undersöktes. Ett skapande av monopolställning inom yrket för vissa auktoriserade mäklare, vilket framställningarna från fastighetsmäklarhåll åsyftade, borde icke eftersträvas, särskilt med hänsyn till förhållandena på landsbygden. Däremot kunde någon form av auktorisation utan sammanhang med ensamrätt att utöva yrket vara förtjänt att övervägas.

Med stöd av ovannämnda bemyndigande förordnade chefen för handelsdepartementet den 19 oktober 1945 särskild utredningsman inom departementet att verkställa utredningen samt avgiva förslag i ämnet. Till fullgörande av uppdraget överlämnade utredningsmannen den 30 november 1946 en av honom upprättad promemoria (stencilerad) om reglerande föreskrifter beträffande fastighetsmäklaryrket jämte förslag till kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare. Ifrågavarande förslag ledde sedermera till den särskilda lagstiftning rörande fastighetsmäklare, för vilken ovan redogjorts.

Vad beträffar utformningen av den tilltänkta lagstiftningen anförde *utredningsmannen* i promemorian bland annat följande:

I och för sig torde vissa fördelar kunna uppnås om i vårt land utövanDET av fastighetsmäklaryrket, i likhet med vad fallet är i Norge och Finland,

gjordes beroende av myndighets tillstånd. En icke obetydlig utgallring av olämpliga fastighetsmäklare skulle troligen kunna ske på denna väg, och vissa av de mer eller mindre ljusskygga transaktioner, som nu förekomma i branschen, skulle måhända förhindras eller åtminstone försvåras. Olägenheterna med ett sådant system skulle emellertid säkerligen överväga. Stora svårigheter skulle möta att på detta område skapa klara och objektiva grunder för tillståndsgivningen. Risk skulle därför föreligga att i åtskilliga fall orättvisor skulle begås. Ett införande av mäklarmonopol skulle vidare medföra svårigheter för allmänheten på avsides belägna orter och särskilt på landsbygden. För närvarande anlitas där såsom fastighetsmäklare i stor utsträckning nämndemän och andra, som mer eller mindre yrkesmässigt tillhandagå allmänheten med upprättande av handlingar och enklare rättshjälp. Dessa personers förmedlingsverksamhet är till stort gagn för landsbygdens befolkning och torde mycket sällan föranleda några olägenheter. Det skulle emellertid ingalunda alltid vara säkert att dessa ofta något tillfällighetsbetonade fastighetsförmedlare skulle anses fylla de måhända ganska formella kompetenskrav, som måste uppställas för beviljandet av tillstånd. Det må i detta sammanhang också erinras om att advokatycket, som ställer fordringar av helt andra mått på sina utövare i fråga om utbildning och kunskaper än fastighetsmäklarycket, icke monopoliserats i vårt land.

I direktiven för förevarande utredning ifrågasattes icke heller något avsteg från näringsfrihetens princip på fastighetsmäklarområdet. En av de två vägar som där anvisas för avhjälpan av missförhållandena inom branschen är såsom tidigare nämnts införande av någon form av auktorisation utan sammanhang med ensamrätt att utöva yrket.

Från allmänhetens synpunkt får ett sådant auktorisationsförfarande betydelse såtillvida att en s. a. s. offentlig anvisning lämnas på kunniga och vederhäftiga yrkesutövare, till vilka allmänheten kan vända sig med förtroende. Särskilt med tanke på de många villa- och egnahemsköparna med ofta ringa erfarenhet om fastigheter och med begränsade tillgångar framstår det rent av som en offentlig skyldighet att sörja för att allmänheten får sådan vägledning. För mäklarnas del betyder en auktorisation av ifråvarande slag ett offentligt erkännande av dugligheten och vederhäftigheten. Sett på längre sikt kan auktorisationsförfarandet i avsevärd mån bidra att från mäklarkåren rensa ut olämpliga element. Under förutsättning att de auktoriserade fastighetsmäklarnas yrkesstandard hålles vid hög nivå är det att förmoda, att köpare och säljare av fastigheter och andra kunder i branschen i allt större utsträckning skola lära sig att anlita dessa mäklare. Härigenom kommer utrymmet för de okunniga och eljest olämpliga yrkesutövarnas verksamhet att minskas och en hel del av dessa kommer måhända så småningom att finna marknaden mindre lönande och lämna densamma. Ett allmänt förtroende för de auktoriserade mäklarna torde därjämte komma att medföra att många av de icke auktoriserade mäklarna och flertalet av nytillträdande yrkesutövare allvarligt vinnlägga sig om att bedriva sin verksamhet så att de skola lyckas erhålla auktorisation.

Over promemorian avgåvo ett flertal myndigheter och organisationer *ytt-
rande*. I allmänhet delade remissinstanserna utredningsmannens åsikt, att saneringsåtgärder inom förevarande bransch borde företagas, varvid de även höllo före, att ett auktorisationssystem, upplagt efter de av utredningsmannen uppdragna riktlinjerna, kunde vara ägnat att höja standarden bland yrkesutövarna i branschen. Å några håll — *kommerskollegium*,

Skånes handelskammare och *Sveriges fastighetsägareförbund* — syntes man med tillfredsställelse ha konstaterat, att utredningsmannen icke föreslagit, att auktorisationen skulle innefatta ensamrätt till förmedling av fastighetsaffärer. *Stockholms handelskammare* ifrågasatte, om icke åtgärderna hellre bort inriktas på att befrämja en självverksamhet i saneringssyfte bland fastighetsmäklarna och deras organisationer. Under alla omständigheter torde förväntningarna på resultatet av auktorisationssystemet enligt handelskammarens mening icke böra ställas för högt. *Skånes handelskammare* förutskickade, att alltför stora förväntningar på en omedelbar verkan av ett dylikt system icke borde ställas. Åt samma uppfattning gav *handelskammaren i Karlstad* och *Sveriges köpmannaförbund* uttryck. *Sveriges fastighetsmäklaresamfund* hade ej något att erinra mot förslaget, som enligt samfundets mening »väl motsvarade vad man rimligen kunde fordra». — Av de hörda myndigheterna och organisationerna ställde sig *Hysesgästernas riksförbund* avvisande till den föreslagna lagstiftningen. Förbundet uttalade i ärendet bland annat följande:

»Förbundet vill ej bestrida, att vissa praktiska svårigheter kan vara förenade med ett system, där de auktoriserade mäklarna finge ensamrätt inom sitt område. Förbundet vill ej heller förneka, att en sådan begränsning av konkurrensen kunde medföra vissa risker för missbruk. Å andra sidan anser förbundet, att ett monopol av denna art ej skulle medföra några större olägenheter ur samhälleliga synpunkter, om det står under tillsyn och kontroll. Avsikten är ju ej att i mera egentlig mening begränsa antalet mäklare. Vem som helst, som uppfyller de givna villkoren, skall ha möjlighet att erhålla auktorisation.»

Även *Sveriges fastighetsmäklares riksförening u. p. a.* framhöll, efter att ha uttryckt sin tillfredsställelse över den föreslagna lagstiftningen i ämnet, som önskvärdt, att särskilt tillstånd av myndighet skulle vara en förutsättning för rätten att utöva mäklaryrket, därvid dock ej hinder borde möta för meddelande av undantagsbestämmelser till förmån för nämndemän och andra dylika i detta sammanhang ifrågakommande förtroendemän.

Utskottet. Det torde vara ställt utom tvivel, att förmedlingsverksamheten på fastighetsområdet och övriga områden, inom vilka fastighetsmäklarna arbeta, fyller en viktig uppgift. Ofta skulle det icke vara möjligt eller åtminstone vara förenat med mycket stora svårigheter att åstadkomma lämpliga kontakter mellan säljare och köpare, fastighetsägare och bostadsökande eller kreditgivare och lånesökande, om icke tillgång funnes till förmedlande organ. Genom sina förbindelser och sin erfarenhet kunna dessa organ skapa möjligheter för affärers genomförande, vilka eljest icke skulle ha stått till buds.

Lika viktigt som det är att tillgång finnes till sådana förmedlare, lika viktigt är det emellertid att dessas verksamhet bedrivs efter sunda och hederliga principer. I synnerhet vid försäljningar av mindre bostadsfastigheter, egnahemsfastigheter och andra villor, som ofta förvärvas av personer med ringa eller ingen erfarenhet i fastighetsaffärer och utan förmåga att

rätt bedöma köpeobjektens värde eller de med köpet förknippade rättsliga förhållandena, är det av vikt, att de fastighetsmäklare, som anlitas för förmedling av affärerna, äro sakkunniga i branschen samt handla under ansvar och känsla för sin skyldighet att tillvarataga båda parternas intressen. Även vid affärer, där parterna själva i allmänhet kunna antagas besitta fackkunskap och ha förmåga att närmare bedöma avtalen, såsom exempelvis överlåtelse av jordbruk eller affärsrörelser, göra sig emellertid samma synpunkter gällande, särskilt med hänsyn till de talrika reglerande föreskrifterna på ifrågavarande områden.

Stora krav måste därför ställas på fastighetsmäklarna i fråga om hederlighet och yrkesskicklighet. En avsevärd del av de yrkesmässiga fastighetsmäklarna torde väl i stort sett motsvara sådana krav. Inom kåren torde emellertid alltjämt rymmas ovederhäftiga element, som brista i de angivna hänseendena och som i sin affärsverksamhet ofta åstadkomma skada.

De nu gällande bestämmelserna i ämnet giva enligt utskottets mening uttryck för en strävan att genom auktorisation tillskapa en kår av vederhäftiga och redbara mäklare, till vilka allmänheten i allt större omfattning skall vända sig. För utövarna av yrket torde detta leda till att de bedriva yrket på ett sådant sätt, att förutsättningarna för auktorisation skapas. Lagstiftningen får anses utgöra ett stöd, framför allt för de inom branschen förekommande sammanslutningarna, i deras verksamhet att ur kåren avlägsna olämpliga utövare av yrket.

1947 års kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare trädde i kraft den 1 oktober samma år och har således varit i tillämpning i allenast två och ett halvt år. Vid dess tillkomst räknades med, enligt vad som framgår av ovanstående, att verkningarna av densamma finge ses på längre sikt. Några av remissinstanserna förutsågo också, att några omedelbara verkningar av lagstiftningen icke kunde förväntas. Utskottet anser därför — bortsett från de principiella betänkligheter, som utskottet hyser mot att inom förevarande bransch tillskapa ett monopol, låt vara i modifierad form — att tiden ännu ej är mogen att till omprövning företaga frågan om revision av gällande regler i ämnet.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,

att förevarande motioner, I: 174 och II: 208, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 23 februari 1950.

På andra lagutskottets vägnar:

DAVID NORMAN.

Vid detta ärendes behandling ha närvarit

från första kammaren: herrar Norman, Forslund, Sten, Wistrand, Sunne, Nils Elowsson, Wahlund* och Bengtson;

från andra kammaren: herrar Jacobsson i Igelsbo, Hellbacken, Ryberg, fru Sandström, herrar Nilsson i Göteborg, Lundberg, Andersson i Alfredshem och fröken Wetterström*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.