

## Nr 508

Av herr **Siegbahn m. fl.**, om utredning angående lagstiftning om mäklarverksamhet.

(Lika lydande med motion nr 591 i Andra kammaren)

Frågan om reglering av den yrkesmässiga mäklarverksamheten i samband med fastighetsförsäljning har under lång tid varit föremål för statsmakternas uppmärksamhet. 1945 tillkallade Kungl. Maj:t en utredningsman. Denne avgav 1946 en promemoria om reglerande föreskrifter beträffande fastighetsmäklaryrket jämte förslag till kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare. Förslaget ledde 1947 till den särskilda lagstiftning rörande fastighetsmäklare som, med visst tillägg 1954, fortfarande är gällande.

Enligt denna lagstiftning finns möjlighet för en fastighetsmäklare att hos handelskammare söka auktorisation. Sådan ges efter vissa, huvudsakligen formella kriterier. En auktoriserad mäklare är därefter underkastad en viss kontroll från handelskammarens sida. Det kan emellertid hävdas att denna är av mycket begränsad omfattning.

Vid 1950, 1953, 1954 och 1959 års riksdagar har motionsvis framförts yrkanden om utredning och förslag till lagstiftning angående tillstånd att utöva fastighetsmäklaryrket. Man har därvid åsyftat att ansökan om och erhållande av tillstånd skulle vara en förutsättning för utövande av yrkesmässig fastighetsmäklarverksamhet. Däremot har man vanligen haft full förståelse för att den tillfälliga verksamhet på hithörande område som utövas av lokala förtroendemän, såsom nämndemän etc., särskilt i glesbebyggda landsändar är av stor betydelse och bör få fortbestå.

I motionerna har bl. a. brukat framhållas att i stor utsträckning personer utan både kompetens och kanske ofta även utan tillfredsställande moraliska affärsprinciper sökt sig till fastighetsmäklarverksamheten. Vidare har man hänvisat till att auktorisation krävdes såväl i våra nordiska grannländer Norge och Finland som även i exempelvis Förenta staterna.

Samtliga motioner har av vederbörande lagutskott avstyrkts och av riksdagen sedermera avslagits med framhållande dels av de betänkligheter som kan anföras mot att inom branschen skapa ett monopol, dels ock av de stora svårigheter som skulle möta mot att på detta område skapa klara och objektiva grunder för tillståndsgivningen.

Det synes trots 1947 års lagstiftning inte föreligga något tvivel om att

förhållandena beträffande fastighetsmäklarverksamheten fortfarande är klart otillfredsställande. Ett visst värde har emellertid säkerligen möjligheten till auktorisation haft. Denna har även utnyttjats av ett ganska stort antal fastighetsmäklare. Icke ens auktorisation medför emellertid någon reglering av rättsförhållandet mellan mäklaren och fastighetsmarknadens övriga båda parter, säljare och köpare. I flertalet moderna utländska lagar är mäklaravtalet föremål för en ganska ingående, även om inte fullständig reglering, och denna sträcker sig härvid utöver fastighetsmäklarverksamheten till andra former av mäklari.

I svensk lagstiftning saknas däremot så gott som varje reglering på detta område. Vissa nyare lagar, främst lagen om kommission, handelsagentur och handelsresande från 1914, har givetvis en viss betydelse även för bedömning av tvister rörande förmedling av fastighetsförsäljning. Men den täcker endast en obetydlig del av de problem som uppstår.

Ovanstående förhållande har medfört att domstolarna belastats med ett förhållandevis stort antal processer på detta område. Av den ytterst magra litteraturen i ämnet, två uppsatser i Svensk Juristtidning, den ena från 1925 av professor Martin Fehr och den andra från 1943 av hovrättsrådet Nils Beckman, vill det dessutom synas som rättspraxis i ganska stor utsträckning varit vacklande. Detta är i och för sig olyckligt. Det kompliceras emellertid av att flertalet av de personer som säljer och köper fastigheter, t. ex. villor och sommarstugor, icke är affärsmän eller i varje fall icke verksamma på detta område.

Bland de missförhållanden som för närvarande förekommer inom fastighetsmäklarverksamheten må det räcka med att nämna några exempel. Ehuru skriftliga kontrakt i viss utsträckning upprättas mellan mäklaren och hans klient torde det vanligaste dock vara att ingenting nämns om kontraktsförhållandet mellan parterna. Detta har bl. a. medfört att tvist ofta uppstår om huruvida det är säljaren eller köparen eller bådadera som skall betala provision. Vidare råder osäkerhet om med vilket belopp denna skall utgå. Betydligt allvarigare är emellertid att det ofta inträffar att en part på fastighetsmarknaden svävar i fullständig okunnighet om att en mäklare anser sig ha fått ett uppdrag att sälja. Vid studium av tidigare rättsfall finner man exempel på att ett tillfälligt samtal under en järnvägsresa e. d. av en mäklare påstås ha grundlagt ett kontraktsförhållande och rätt till provision vid en kommande försäljning. Ibland kan visserligen fastighetsägaren vara klar över att ett muntligt uppdrag en gång förelegat, men då han sedan inte hört av mäklaren på kanske ett år har han utgått från att uppdraget upphört. Då sedan en köpare utan att åberopa mäklaren dyker upp och säger sig ha hört talas om att fastigheten är till salu anger husägaren priset för denna utan tanke på att han senare kan komma att få ett krav på provision.

Den allmänna osäkerhet som råder på detta område har också lett till

att åtskilliga rättstvister uppstått mellan olika mäklare om vem som skulle anses berättigad till provision för en viss fastighetsförsäljning.

Åtskilliga av de här berörda missförhållandena skulle kunna läggas till rätta om det krävdes ett skriftligt avtal för att ett kontraktsförhållande över huvud skulle anses ha uppkommit. Skriftliga avtal av standardtyp är ju sed på andra områden, t. ex. hyresområdet, där jämförbara förhållanden föreligger.

Under hänvisning till ovanstående föreslår vi,

att riksdagen måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning rörande lagstiftning i första hand avseende fastighetsmäklarverksamheten men eventuellt även utsträckt att omfatta annan därmed jämförlig mäklarverksamhet.

Stockholm den 26 januari 1961

*Bo Siegbahn*

*Per Bergman*

*Sture Palm*

*Erik Wärnberg*