

Nr 384.

Av herr Vigelsbo m. fl., *angående lagstiftning beträffande tillstånd för utövande av fastighetsmäklaryrket.*

Visserligen kan fastighetsmäklare jämlikt kungl. kungörelsen den 30 juni 1947 under vissa förutsättningar erhålla auktorisation av handelskammare, men dylik auktorisation innebär i huvudsak allenast, att sådan mäklare står under en viss uppsikt av vederbörlig handelskammare. Auktorisationen betyder alltså icke, att endast den mäklare, som erhållit dylik auktorisation skulle hava rätt att utöva mäklarverksamhet inom förevarande område, varför alltså intet hinder föreligger för vem det vara må att utöva detta mäklaryrke. Följden härav är, att alltför många inkompetenta och ibland rent av ohederliga personer uppträda såsom fastighetsmäklare och därigenom icke blott kompromettera yrket utan även skada den allmänhet, som de skola betjäna.

Med anledning härav väcktes i riksdagens båda kamrar år 1950 en motion, nr 174 i första kammaren och nr 208 i andra kammaren, rörande förslag till lagstiftning beträffande tillstånd för utövande av fastighetsmäklaryrket, men i anslutning till andra lagutskottets hemställan i utlåtande nr 6, beslöt riksdagen att förevarande motioner icke skulle föranleda någon dess åtgärd.

Anledningen härtill var närmast den, att bestämmelsen om auktorisation varit alltför kort tid i kraft för att tillräcklig erfarenhet av dess verkan skulle hava kunnat vinnas, och att tiden då ännu icke var mogen för en omprövning av frågan om revision av gällande bestämmelser, men sedan dess hava ytterligare tre år förflutit, och den första femårsperioden för auktorisation har utgått.

Rika erfarenheter hava sålunda numera kunnat vinnas, och dessa erfarenheter äro av sådan art, att man utan tvekan kan påstå, att den nuvarande auktorisationen ingalunda förmått lösa problemet och skapa tillfredsställande förhållanden på här ifrågavarande område. Så länge det är tillåtet för vem som helst, och alltså även för den, vilken är helt i avsaknad av utbildning och kompetens för att såsom mäklare biträda vid fastighetsförsäljning, att uppträda såsom fastighetsmäklare, måste allmänheten i många fall bliva allvarligt lidande.

Man kan icke heller alltid förvänta, att exempelvis den, vilken önskar sälja sin fastighet, skall känna till nyssnämnda kungörelse och därför i eget intresse vända sig till en auktoriserad fastighetsmäklare, och auktorisationens begränsade innebörd har till och med medfört, att i icke så få fall yrkesskickliga och hederliga mäklare med hänsyn till denna begränsning underlåta att begära en enligt sin uppfattning meningslös auktorisation. Det

båtar även föga, att olämpliga element uteslutas ur Sveriges fastighetsmäklares riksförbund, som utgör en sammanslutning av Sveriges fastighetsmäklares riksförening och Riksföreningen Sveriges auktoriserade fastighetsmäklare, när, såsom nämnts, vem som helst kan benämna sig fastighetsmäklare och verka såsom sådan.

Med hänsyn till den relativt långa tid, varunder auktorisationskungörelsen varit i kraft, och de erfarenheter av nyss antytt slag, som därunder gjorts beträffande auktorisationens allvarliga brister, måste vi ånyo upptaga denna fråga inför riksdagen och påkalla åtgärder för en förbättring och helst ett eliminerande av de nu oeffterättliga förhållandena, varvid vi vilja än en gång framföra de synpunkter, som kommo till uttryck i motionen år 1950.

Häri genom vilja vi visserligen ingalunda vare sig angripa eller inskränka näringsfriheten, men med hänsyn till nyssnämnda omständigheter synes det oss dock nödvändigt, att sådan ändring genomföres, att blott den, vilken ådagalagt sin kompetens och gjort sig känd för redbarhet samt i övrigt finnes lämplig, må utöva verksamhet såsom fastighetsmäklare.

Uppfyllandet av detta krav skulle förhindra oredliga och odugliga personer att uppträda såsom mäklare, varigenom avtalande kontrahenter skulle undgå de betydande rättsförluster, som nu så gott som dagligen drabba dylika parter på grund av oförstånd och ovederhäftighet, för att icke säga ohederlighet, från olämpliga mäklares sida.

Ett sådant särskilt tillstånd för yrkets utövande är icke heller något för vår näringslagstiftning främmande, i det att tillstånd erfordras i många andra fall för att få bedriva ett visst yrke. Vi kunna exempelvis hänvisa till kungl. förordningen den 28 maj 1918 angående handel med vissa begagnade föremål m. m., kungl. förordningen samma dag angående idkande av pantlånerörelse och lagen den 16 maj 1919 om fondkommissionsrörelse och fondbörsverksamhet med flera lagar och förordningar. Vidare vilja vi framhålla, att i såväl Norge och Finland som flera andra länder finnas sedan åtskilliga år tillbaka bestämmelser om fastighetsförmedling av här antydd art.

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 uppbyren 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 erlagga 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.

Under åberopande av det anförda hemställes,

att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t begära skyndsamt utredning i nu förevarande avseenden samt framläggande för riksdagen av förslag till lagstiftning beträffande tillstånd för utövande av fastighetsmäklaryrket i huvudsaklig anslutning till de av oss framförda synpunkterna.

Stockholm den 23 januari 1953.

Sven Vigelsbo.

Erik Nygren.

Torsten Andersson

Per Persson,

i Brämhult.

Norrby.

Harald Larsson,

Rob. L. Jansson

C. O. Carlsson

Hedenäset.

i Aspeboda.

i Bakeröd.