

## Nr 28

### *Utlåtande i anledning av väckta motioner om tillstånd för utövande av fastighetsmäklaryrket.*

Andra lagutskottet har till behandling förehaft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner nr 324 i första kammaren av fru *Gärde Widemar m. fl.* och nr 396 i andra kammaren av herr *Munktell m. fl.*

I motionerna, vilka är likalydande, har hemställts, »att riksdagen måtte hos Kungl. Maj:t begära skyndsamt utredning i 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».

Beträffande innehållet i en sådan lagstiftning har motionärerna anfört att särskilt tillstånd skall erfordras för att få bedriva yrkesmässig mäklarverksamhet, att den som saknar sådant tillstånd vid straffansvar icke skall få uppbära eller betinga sig provision vid förmedling av fastighetsköp samt att obehörigt uppburen provision skall vara förverkad. Angående innehållet i motionerna får utskottet i övrigt hänvisa till motionen II:396.

Över motionerna har utskottet i den ordning 46 § riksdagsordningen föreskriver inhämtat yttrande från kommerskollegium och inskrivningsdomaren i Södra Roslags domsaga, varjämte på utskottets begäran yttrande afgivits av Sveriges fastighetsmäklares riksförbund.

### **Gällande bestämmelser om auktorisation m. m.**

Fastighetsmäklarnas näringsrättsliga ställning är främst reglerad genom *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 § uppställs krav på 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

<sup>1</sup> *Bihang till riksdagens protokoll 1959, 9 saml. 2 avd. Nr 28*

är omyndig eller i konkurstillstånd må ej auktoriseras. Såsom ytterligare villkor för auktorisation må handelskammaren enligt 3 § föreskriva, att fastighetsmäklare skall ställa säkerhet till ett belopp av högst 25 000 kronor för ersättningsskyldighet, som mäklaren kan komma att ådraga sig i sin yrkesutövning. I 5 § stadgas, att handelskammaren innan ansökan om auktorisation slutligen prövas, 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 iakttagar 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 att 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 avsändes i rörelsen, ävensom att i ordnat skick förvara sådana kopior liksom ankommande brev, räkningar och övriga handlingar, som har 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, d. v. s. 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.

### Frågans tidigare behandling

Frågan om reglering av den yrkesmässiga fastighetsmäklarverksamheten behandlades av en år 1945 tillkallad utredningsman.

I direktiven för utredningen uttalas bl. a., att en monopolställning inom yrket för vissa auktoriserade mäklare icke borde 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.

Utredningsmannen överlämnade den 30 november 1946 en promemoria (stencilerad) om reglerande föreskrifter beträffande fastighetsmäklaryrket jämte förslag till kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare. Ifrågasvarande 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 gjordes beroende av myndighets tillstånd. Olägenheterna med ett sådant system skulle emellertid säkerligen överväga. Stora svårigheter skulle möta att på detta område skapa klara och objektiva grunder för tillståndsgivningen. Ett införande av mäklarmonopol skulle vidare medföra svårigheter för allmänheten på av­sid­es belägna orter och särskilt på landsbygden. Det skulle ingalunda vara säkert, att där anlitate nämndemän och andra 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 fastighetsmäklaryrket, icke monopoliserats i vårt land.

Utredningsmannen anförde vidare, att vissa fördelar skulle vinnas genom införandet av någon form av auktorisation utan sammanhang med ensamrätt att utöva yrket, och framhöll bl. a. följande.

Sett på längre sikt kan auktorisationsförfarandet i avsevärd mån bidra­ga till 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 skall lära sig anlita dessa mäklare. Härigenom kommer utrymmet för de okunniga och eljest olämpliga yrkesutövarnas verksamhet att minska 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 vinnlägger sig om att bedriva sin verksamhet så att de skall lyckas erhålla auktorisation.

Över promemorian avgav ett flertal myndigheter och organisationer *yllranden*. I allmänhet delade remissinstanserna utredningsmannens åsikt, att saneringsåtgärder inom förevarande bransch borde företagas, varvid de även höll före, att ett auktorisationssystem, upplagt efter de av utredningsmannen uppdragna riktlinjerna, kunde vara ägnat att höja standarden bland yrkesutövarna i branschen.

Samma yrkande om utredning och förslag till lagstiftning angående tillstånd att utöva fastighetsmäklaryrket som i de nu till behandling föreliggande motionerna framställdes vid 1950, 1953 och 1954 års riksdagar i motioner (I:174 och II:208/1950, I:310 och II:384/1953 samt I:236 och II:299/1954).

Motionerna vid *1950 års riksdag* behandlades av andra lagutskottet i dess av riksdagen godkända utlåtande nr 6. Utskottet avstyrkte motionerna och anförde bl. a.:

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 att verkningarna av densamma finge ses på längre sikt. Några av remissinstanserna förutsåg 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.

Jämväl motionerna vid *1953 års riksdag* avstyrktes av andra lagutskottet och lämnades av riksdagen utan åtgärd. Utskottet anförde i sitt av riksdagen godkända utlåtande, nr 6, följande.

Bestämmelser om auktorisation av fastighetsmäklare finnas nu i en kungörelse av den 30 juni 1947. Enligt dessa bestämmelser kan den, som uppfyller vissa i kungörelsen angivna kompetenskrav, av handelskammare erhålla auktorisation som mäklare. Auktoriserad mäklare står under tillsyn av handelskammare. Den som obehörigen utger sig för auktoriserad fastighetsmäklare straffas med dagsböter.

Motionärerna anför, att bestämmelserna om auktorisation icke förmått skapa tillfredsställande förhållanden inom fastighetsmäklarbranschen; fortfarande uppträda i stor utsträckning odugliga och ohederliga personer såsom mäklare och skada därigenom såväl yrket som allmänheten. För att komma till rätta med dessa missförhållanden är, enligt motionärernas mening, en sådan lagstiftning nödvändig, att endast den, vilken ådagalagt sin kompetens och gjort sig känd för redbarhet samt i övrigt finnes lämplig, må utöva verksamhet som fastighetsmäklare.

Även om, såsom motionärerna framhålla, missförhållanden förekomma inom fastighetsmäklarbranschen, bör dock icke bortses från de åtgärder till åstadkommande av bättre förhållanden, som vidtagits och vidtagas. Av fastighetsmäklarnas organisationer bedrivs en tämligen omfattande undervisningsverksamhet. En kår av dugliga och yrkesmedvetna fastighetsmäklare, om vilken man genom annonsering och upplysning söker sprida kännedom,

har skapats. Jordbrukarnas organisationer ha på sina håll öppnat verksamhet för förmedling av fastigheter och sprida bland sina medlemmar upplysning härom. Genom den statliga aukorisationen gives en offentlig anvisning på kompetenta yrkesutövare. Visst är, att kunskapen härom bland allmänheten är otillräckligt spridd och att olämpliga mäklare i icke ringa utsträckning anlitas. Verkningarna av de företagna åtgärderna kunna emellertid, såsom framhölls i såväl betänkandet rörande införande av auktorisationsbestämmelser som i en del däröver avgivna yttranden, väntas framträda först på längre sikt.

Härtill kommer, att en lagstiftning, varigenom utövningen av fastighetsmäklaryrket göres beroende av myndighets tillstånd, ter sig mindre lämplig. Betänkligheter mot en dylik lagstiftning ha framhållits i det ovan återgivna uttalandet från det till grund för auktorisationskungörelsen liggande betänkandet. Utskottet kan i stort sett ansluta sig till detta uttalande. I detta sammanhang må framhållas, att i de av motionärerna åberopade fall, där tillstånd fordras för rätten att utöva visst yrke — skrothandel, pantlånerörelse samt fondkommissionsrörelse och fondbörsverksamhet — förhållandena ligga väsentligt annorlunda till än beträffande fastighetsmäklaryrket. Den reglering och kontroll av skrothandel och pantlånerörelse, som skett i lag, avser sålunda bland annat att försvåra avsättningen av tjuvgods, och i fråga om fondbörsverksamhet föreligga så speciella problem, att den reglering, som skett på detta område, svårligen kan ge stöd för slutsatser rörande reglering av andra områden.

Även de motioner, som väcktes vid 1954 års riksdag blev i enlighet med andra lagutskottets hemställan av riksdagen lämnade utan åtgärd. Utskottet anförde i sitt utlåtande nr 38:

Utskottet har vid föregående års riksdag i sitt ovan återgivna utlåtande, nr 6, avstyrkt motioner med begäran om utredning och lagstiftning beträffande tillstånd för utövande av fastighetsmäklaryrket. Riksdagen har med godkännande av utlåtandet avslagit dessa motioner.

Den förnyade prövning, som utskottet efter inhämtande av remissyttranden underkastat frågan i anledning av de nu förevarande motionerna — vilka i allt väsentligt har samma innehåll som de förra året i ämnet väckta motionerna — har icke givit utskottet anledning att föreslå riksdagen att frågå sitt föregående år gjorda ställningstagande.

### Remissyttrandena

Den utredning och lagstiftning, som föreslås i motionerna, avstyrkes av *kommerskollegium*. Kollegiet har före avgivande av sitt remissvar inhämtat yttranden från flertalet handelskammare i riket, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u.p.a. (HSB), Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges fastighetsmäklares riksförbund samt Aktiva svenska fastighetsmäklares förbund. I dessa yttranden är meningarna delade.

De hörda handelskamrarna framhåller i allmänhet att missförhållanden förekommer inom fastighetsförmedlingens område. Som ett medel att åstadkomma förbättring anvisar *Stockholms handelskammare, Östergötlands och Södermanlands handelskammare, Gotlands handelskammare, Handelskammaren i Karlstad, Handelskammaren för Örebro och Västmanlands län, Handelskammaren i Göteborg, Västergötlands och Norra Hallands handelskammare* samt *Norrbottens och Västerbottens handelskammare* ökad upplysning och propaganda för anlitanade av auktoriserade mäklare. De nämnda handelskamrarna avstyrker motionerna med undantag av den sistnämnda, som icke uttalar någon mening.

Samtliga hörda handelskammare utom Smålands och Blekinge handelskammare ställer sig avvisande till tanken att införa tillstånd av handelskammare som förutsättning för att utöva fastighetsmäklaryrket. Som skäl härtill framhålles i allmänhet dels att en höjning av yrkesstandarden bör ske annorledes än genom skapande av ensamrätt till yrket för vissa personer, dels att prövningen av tillståndsansökningar skulle bli grannlaga och ömtålig. *Smålands och Blekinge handelskammare* ställer sig visserligen skeptisk mot lämpligheten att införa en lagstiftning, som uppställer auktorisation som villkor för utövande av fastighetsmäklaryrket, men tillstyrker en utredning, som syftar att få till stånd en sanering av fastighetshandeln, gärna kompletterad med en förstärkning av de auktoriserade fastighetsmäklarnas ställning. Enligt handelskammarens mening är det icke uteslutet, att man bör sikta på att så småningom få den yrkesmässiga fastighetsmäklarverksamheten beroende av tillstånd.

*Skånes handelskammare* framhåller att det — oavsett om tillståndstvång är en lämplig lösning eller ej — är motiverat att undersöka läget och överväga om det nuvarande systemet bör revideras. Enligt handelskammaren behöver man icke gå till de i motionerna påtalade kriminella företeelserna för att finna skäl härtill. Det är illa nog om man icke lyckas få någon märkbar bortsällning av allmänt olämpliga personer från verksamheten. Handelskammaren uttalar också att det nuvarande auktorisationssystemet varit i tillämpning så pass länge, att tiden kan vara mogen att ta upp anmärkningarna mot det och reformera önskemålen till prövning. Handelskammaren tillstyrker därför en förutsättningslös utredning i ämnet. En utredning tillstyrkes också av *Handelskammaren i Gefle*.

*HSB* framhåller i sitt yttrande till kommerskollegium, att de missförhållanden, som kan förekomma vid förmedling av fastighetsaffärer, icke torde vara allvarigare eller annorlunda än vad som kan förekomma på andra håll inom affärs- och näringslivet. *HSB* finner därför utredning och lagstiftning i ämnet icke erforderlig.

*Sveriges fastighetsägareförbund* och *Sveriges lantbruksförbund* tillstyrker båda det i motionen framställda utredningsyrkandet under hänvisning till

nuvarande förhållanden inom fastighetshandeln, som säges icke vara tillfredsställande.

I sitt yttrande till kommerskollegium tillstyrker *Sveriges fastighetsmäklares riksförbund* motionerna. Beträffande det arbete förbundet nedlagt för att få auktorisationen känd bland allmänheten anför förbundet:

Bland annat har en annonskampanj genomförts, som hittills dragit en kostnad av 12 à 15 000 kronor, vilket belopp för oss är en mycket stor summa. Härvid har genom tydliga annonser i de tre stora stockholmstidningarna och i vissa landsortstidningar påpekats att allmänheten vid köp och försäljning bör vända sig till de auktoriserade fastighetsmäklarna, varvid har särskilt understrukits värdet av den säkerhet som den auktoriserade fastighetsmäklaren är skyldig att ställa.

Genom tillmötesgående från de större tidningarna inom landet har under samlingsrubriken för fastighetsannonserna införts ett meddelande att annonser med visst märke angiver att annonsören är av vederbörande handelskammare auktoriserad. Härigenom har allmänheten genast kunnat märka om annonsören är auktoriserad eller icke.

I rikstelefonkatalogernas yrkesregister är sedan åtskilliga år genomfört en uppdelning av fastighetsmäklarna så att först finnes en rubrik "Av handelskammare auktoriserade fastighetsmäklare", varefter följer rubriken "Övriga".

*Aktiva svenska fastighetsmäklares förbund* avstyrker motionerna och framhåller att ett tillståndsförfarande skulle innebära att näringsfriheten beskars. Förbundet riktar vidare kritik mot det sätt, på vilket auktorisation för närvarande beviljas av handelskamrarna.

*Kommerskollegium* ställer sig i sitt yttrande i princip betänksam mot varje slag av ingrepp i näringsfriheten. Kollegiet framhåller att stora faror för denna skulle uppstå om staten skulle godtaga krav från olika yrkesgruppers sida om införande av auktorisation som villkor för rätten att utöva visst yrke. En sådan lagstiftning skulle givetvis icke alls ligga i linje med den gällande lagstiftningen om motverkande av konkurrensbegränsning inom näringslivet.

Kollegiet anför vidare.

Enligt kollegii mening innebär den nuvarande auktorisationslagstiftningen en skälig avvägning mellan de skilda intressen som gör sig gällande på detta område och en skärpning av den nuvarande lagstiftningen om auktorisation av fastighetsmäklare i enlighet med vad i motionerna ifrågasättes kan därför icke anses motiverad. Genom att även i fortsättningen sprida kännedom om auktorisationen bör riksförbundet för övrigt kunna i än högre grad göra allmänheten medveten om fördelarna med att anlita auktoriserade mäklare.

Vidare må framhållas, att en bedömning av auktorisationssökandenas kompetens, lämplighet för yrket och moraliska kvalifikationer i och för sig är förenad med stora svårigheter, och det är givet att denna uppgift kommer att te sig än mera maktpåliggande och ansvarsfull, om auktorisationen änd-

ras till att avse en tillståndsgivning, i vilket fall även en väsentlig skärpning av kraven på fastighetsmäklarna måste övervägas. En sådan utveckling kan emellertid komma att medföra att i varje fall inom vissa län tillstånd skulle kunna givas endast till några enstaka fastighetsmäklare. För den rena landsbygden, där fastighetsaffärer av detta slag ofta förmedlas av nämndemän och andra personer, som gå allmänheten till handa med enklare former av rättshjälp och som kunna antagas ofta icke komma att uppfylla de formella föreskrifterna för tillstånd att utöva fastighetsmäklaryrket, skulle resultatet på sina håll måhända bliva att alls inga godkända fastighetsmäklare komma att stå till buds.

*Inskrivningsdomaren i Södra Roslags domsaga* förklarar, att han sällan får kännedom om fall, då fastighetsförsäljningar lett till oberäknade besvärigheter eller ekonomiska förluster för köparna. I intet sådant har skulden kastats på någon fastighetsmäklare. Han anser sig därför sakna möjlighet att närmare yttra sig i den remitterade frågan.

*Sveriges fastighetsmäklares riksförbund* framhåller i sitt tillstyrkande yttrande till utskottet, att farhågorna är svårförklarliga för att det i motionerna påyrkade tillståndssystemet skulle innebära intrång i näringsfriheten. Det understrykes, att det ej är fråga om monopol utan att var och en som uppfyller de uppställda kraven skall erhålla tillstånd att utöva fastighetsmäklaryrket.

### Utskottet

Bestämmelser om auktorisation av fastighetsmäklare finns i kungörelse av den 30 juni 1947. Enligt dessa bestämmelser kan den som uppfyller vissa i kungörelsen angivna kompetenskrav av handelskammare erhålla auktorisation. Auktoriserad mäklare står under tillsyn av handelskammare. Den som obehörigen utger sig för auktoriserad fastighetsmäklare straffas med dagsböter.

Enligt motionärerna har bestämmelserna om auktorisation icke förmått skapa tillfredsställande förhållanden inom fastighetshandeln. Man framhåller, att de samvetslösa mäklarnas antal tenderar mot en oroväckande ökning, och gör gällande, att många av dem som nu utövar mäklarverksamhet tillfogar allmänheten skada genom brott. För att komma till rätta med dessa missförhållanden är enligt motionärernas mening en sådan lagstiftning nödvändig, att endast den, vilken ådagalagt sin kompetens och gjort sig känd för redbarhet samt i övrigt finnes lämplig, må utöva verksamhet som fastighetsmäklare.

Efter tillkomsten av bestämmelserna om auktorisation av fastighetsmäklare har riksdagen vid upprepade tillfällen, senast år 1954, avslagit motioner med samma syfte som de förevarande. Därvid har anförts betänkligheter mot att inom branschen skapa ett monopol, låt vara i modifierad



form. Vidare har åberopats bl. a., att stora svårigheter skulle möta att på detta område skapa klara och objektiva grunder för tillståndsgivningen. Man har också framhållit, att mäklarmonopol skulle medföra svårigheter för allmänheten på avsides belägna orter.

De sålunda anförda skälen är enligt utskottets mening alltjämt bärande. Utskottet vill dessutom erinra om att en väsentlig del av missförhållandena inom fastighetshandeln synes ligga utanför förmedlingsverksamhetens ram och därför knappast skulle kunna motverkas av ett tillståndsförfarande. De missförhållanden som förekommer bör kunna verksamt bekämpas genom upplysning. Det är härvid av värde, att det finns en kår av auktoriserade fastighetsmäklare, som allmänheten kan vända sig till.

På grund av vad sålunda anförts vill utskottet icke förorda utredning och lagstiftning i ämnet utan hemställer,

att motionerna I:324 och II:396 icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 28 april 1959

På andra lagutskottets vägnar:

EDVIN JACOBSSON

---

*Vid detta ärendes behandling har närvarit*

från f ö r s t a kammaren: herrar Nils Elowsson, Axel E. Svensson och Sunne, fru Carlqvist, fru Svenson samt herrar Magnusson\*, Källqvist\* och Ringaby\*;

från a n d r a kammaren: herrar Jacobsson i Tobo och Lundberg, fru Sandström\*, herrar Lothigius och Johansson i Södertälje, fru Eriksson i Ängelholm samt herrar Gustavsson i Alvesta och Svensson i Kungälv\*.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.