

Nr 62

Utlåtande i anledning av väckta motioner om utredning angående lagstiftning om mäklarverksamhet.

Andra lagutskottet har till behandling förehaft två inom riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 508 i första kammaren av herr *Siegbahn m. fl.* samt nr 591 i andra kammaren av herr *Källenius*.

I motionerna, vilka är likalydande, har hemställts, »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.»

Beträffande de skäl motionärerna åberopat till stöd för sin hemställan får utskottet, i den mån redogörelse därför inte lämnas i det följande, hänvisa till motionen I: 508.

Över motionerna har utskottet i den ordning 46 § riksdagsordningen föreskriver inhämtat yttrande från Svea hovrätt. Yttranden har därjämte på utskottets begäran avgivits av Sveriges fastighetsmäklares riksförbund, Föreningen Sveriges häradshövdingar och Sveriges advokatsamfund.

Näringsrättslig reglering av mäklarverksamheten

Gällande bestämmelser

Fastighetsmäklarnas näringsrättsliga ställning är främst reglerad genom *kungörelsen den 30 juni 1947 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 är onyldig 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 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 anförtrödda uppdrag och i allt iakttagelse god affärssed. För utövande av tillsynen må handelskammaren föreskriva, att mäklare skall minst vartannat år förete av auktoriserad revisor eller godkänd granskningsman utfärdad 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.

Annan mäklares näringsrättsliga ställning regleras bl. a. genom *Kungl. Maj:ts förnyade mäklareordning den 9 juni 1893*. Enligt denna må i städerna antagas mäklare för att biträda vid köp och försäljning av varor, fartyg eller andelar däri, växlar och andra värdepapper samt vid uppgörande av avtal om försträckning, hyra, arrende och försäkring samt andra likartade avtal. Mäklare skall antagas av stadens handels- och sjöfartsnämnd varom anmälan skall göras till magistraten, som för den antagne utfärdar förordnande. Som förutsättning för antagande stadgas bl. a. att mäklaren skall ha gjort sig känd för redlighet samt anses äga noggrann kännedom om och förfarenhet i de till mäklaryrket hörande göromålen. Mäklaren skall med redlighet, nit och oväld fullgöra sina åligganden och äger icke själv idka handel med varor, värdepapper eller annat eller deltaga i sådan handelsrörelse. Åsidosätter mäklaren något som åligger honom enligt mäklareordningen eller begår han eljest fel i utövningen av sin befattning är han förfallen till ansvar för ämbetsbrott enligt strafflagens regler. Handels- och sjöfartsnämnden äger också återkalla mäklaruppdraget, därest mäklaren icke längre motsvarar det honom lämnade förtroendet och icke rättar sig efter skedd erinran. — Beträffande skeppsmäklare innehöll den förnyade skeppsklarerordningen från 1893 vissa stadganden. I samband med tillkomsten av den nu gällande skeppsklarerarförordningen den 4 maj 1934 utelöts emellertid de bestämmelser som hänförde sig till mäklari utan att ersättas av några nya föreskrifter.

Det må anmärkas att enligt vissa uttalanden i den juridiska doktrinen de enligt mäklarordningen antagna stadsmäklarna ävensom fondmäklare i allmänhet icke är att betrakta som mäklare utan som kommissionärer, enär de icke allenast förmedlar köp och försäljning utan själva ingår avtal visserligen för uppdragsgivarens räkning men i eget namn.

I likhet med flertalet övriga rörelseidkare är den som yrkesmässigt driver mäklarrörelse jämlikt 1 § *bokföringslagen* skyldig att föra böcker. Denna

skyldighet innebär, att mäklaren 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.

Mäklare, 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.

Historik

Frågan om reglering av den yrkesmässiga fastighetsmäklarverksamheten behandlades i en år 1946 av *särskild utredningsman* avlämnad *promemoria* med förslag till kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare. Förslaget ledde sedermera till den särskilda lagstiftning rörande fastighetsmäklare, för vilken ovan redogjorts.

Beträffande utformningen av den tilltänkta lagstiftningen anförde utredningsmannen i promemorian bl. a. följande:

I och för sig torde vissa fördelar kunna uppnås om i vårt land utövanheten 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 avsidet belägna orter och särskilt på landsbygden. Det skulle ingalunda vara säkert, att där anlitade 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 bidra 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 mäk-

lare. 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.

Därefter har vid 1950, 1953, 1954 och 1959 års riksdagar yrkanden *motionsvis* framförts om utredning och förslag till lagstiftning angående tillstånd att utöva fastighetsmäklaryrket. En sådan lagstiftning borde enligt motionärerna stadga, att särskilt tillstånd skulle erfordras för att få bedriva yrkesmässig mäklarverksamhet samt att den som saknar sådant tillstånd vid straffansvar icke skulle få uppbära provision vid förmedling av fastighetsköp och att uppbyren provision skulle vara förverkad.

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, bl. a. följande:

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 auktorisationen 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, att den förnyade prövning, som utskottet efter inhämtande av remissyttranden underkastat frågan, icke givit utskottet anledning att frångå sitt föregående år gjorda ställningstagande.

Motionerna vid 1959 års riksdag slutligen avslogs jämväl av riksdagen. Andra lagutskottet åberopade i sitt utlåtande nr 28 de tidigare anförda skälen, som enligt utskottets mening alltjämt var bärande. Utskottet erinrade därjämte om att en väsentlig del av missförhållandena inom fastighetshandeln syntes ligga utanför förmedlingsverksamhetens ram och därför knappast skulle kunna motverkas av ett tillståndsförfarande. De missförhållanden, som förekom, borde därför enligt utskottets mening kunna bekämpas genom upplysning, varvid det var av värde att det fanns en kår av auktoriserade fastighetsmäklare till allmänhetens tjänst.

Remissyttrandena

Svea hovrätt, Föreningen Sveriges häradshövdingar och Sveriges advokatsamfund avstyrker lagstiftning, enligt vilken rätten att bedriva verksamhet som fastighetsmäklare göres beroende av särskilt tillstånd. Advokatsamfundet uttalar, att en dylik lagstiftning skulle innebära tillskapande av ett monopol, samt fortsätter:

I princip skulle verksamhet som fastighetsmäklare icke få utövas av annan än den som efter ansökan erhållit tillstånd därtill. Då det gäller utövande av affärsverksamhet, varom här är fråga, skulle ett sådant monopol utgöra ett markant avsteg från näringsfrihetens och den fria konkurrensens principer. Om man beaktar att det inom affärslivet finns en mängd andra branscher, där bristande yrkeskunskap eller bristande redbarhet hos näringsidkare inom branschen kan innebära viss fara för allmänheten, utan att det fördenskull ens satts i fråga att denna fara borde neutraliseras genom tillskapande av ett monopol, skulle det onekligen framstå såsom egendomligt, om man just inom nu ifrågakvarande bransch skulle tillskapa ett sådant monopol. Än egendomligare skulle förhållandet te sig mot bakgrunden av att statsmakterna icke ens när det gäller den ur allmänhetens synpunkt långt mera betydelsefulla verksamhet som består i yrkesmässigt lämnande av hjälp i rättsliga angelägenheter velat acceptera någon form av monopol.

Till det nyss anförda kommer det i motionerna omnämnda förhållandet att det skulle möta stora svårigheter att skapa klara och objektiva grunder för prövning av frågan huruvida i ett visst fall tillstånd att driva rörelse som fastighetsmäklare bör meddelas. Om tillståndsprövningen skall kunna ske på ett sätt som motsvarar syftet med den ifrågasatta lagstiftningen, skulle den till icke ringa del böra innefatta en bedömning eller värdering av sökandens moraliska kvalitet, och det ligger i sakens natur hur svårt det måste vara både att erhålla tillförlitligt material för en sådan bedömning och att verkställa bedömningen.

Ytterligare må framhållas de komplikationer som skulle bli en följd därav att en näringsrättslig lagstiftning på området endast skulle avse yrkesmässig verksamhet som fastighetsmäklare. Den tillfälliga verksamhet som utövas av lokala förtroendemän, såsom nämndemän etc., skulle enligt motionärer-nas mening tydligen böra undantagas från tillståndsvånget. Att i en eventuellt lag stadga undantag i fråga om vissa kommunala förtroendemän torde icke kunna ifrågakomma, utan om undantag skall göras, torde detta böra avse sådan verksamhet som icke kan betecknas som yrkesmässig. Gränsen mellan »yrkesmässig» och »icke yrkesmässig» är emellertid flytande, och när det gäller en sådan fråga som den huruvida viss verksamhet är olaglig eller icke, är en så vag gränsdragning som den angivna föga tillfredsställande. I detta sammanhang må nämnas att missförhållanden av den art som omnämnts i motionerna kan förekomma även vid verksamhet, som kanske icke är att beteckna som yrkesmässig. Skulle en näringsrättslig lagstiftning om mäklarverksamhet komma till stånd, är det därför tänkbart att den icke bör begränsas till att avse yrkesmässig verksamhet.

Sveriges fastighetsmäklares riksförbund anför, att förbundet under en lång följd av år nedlagt mycket arbete på att medverka till sanering av fastighetshandeln — dock utan större framgång. Förbundet finner det uppenbart att varken gällande auktorisationsbestämmelser eller en intensifierad upplysningskampanj kan åstadkomma en tillfredsställande lösning av problemet. Förbundet tillstyrker därför motionerna.

Civilrättslig reglering av mäklarverksamheten

Gällande bestämmelser

Mäklarens uppgift är att förmedla slutande av avtal genom att sammanföra parter, av vilka den ena vill köpa och den andra sälja samma fastighet eller vara, eller av vilka den ena vill hyra och den andra uthyra en lägenhet, den ena bortfrakta och den andra befrakta ett fartyg o. s. v. Det är denna sammanförande verksamhet, som främst motiverar mäklarens anspråk på provision. Ofta innefattar emellertid mäklarens arbete vida mera, såsom att deltaga i arbetet med avtalets tillkomst och att därvid biträda parterna med råd och upplysningar.

Till skillnad från åtskilliga utländska lagar saknas i svensk lagstiftning så gott som varje reglering av den förmedlingsverksamhet som inom olika näringsgrenar utövas av mäklare. Ett fåtal bestämmelser finns visserligen i den förenämnda *mäklareordningen*. Sålunda stadgas där, att mäklare skall

över alla av honom slutade avtal med visst undantag upprätta och med sitt namn underteckna slutsedel, med visst angivet innehåll, av vilken vardera kontrahenten skall erhålla ett exemplar. Vidare är i mäklareordningen intaget föreskrifter om den provision mäklaren är berättigad till, till storleken beroende av mäklarpuppdragets innehåll. Enär antalet mäklare antagna efter mäklareordningens bestämmelser är ytterst ringa i förhållande till totala antalet mäklare, är dessa bestämmelser numera av mycket liten betydelse. Vissa andra lagar, främst *lagen den 18 april 1914 om kommission, handelsagentur och handelsresande*, som innehåller regler om vissa typer av merkantila mellanhänder vid varuomsättningen, har analogivis betydelse även för bedömandet av tvister, som uppkommer på mäklarområdet. Härigenom är dock mäklarens juridiska ställning, hans rättigheter och skyldigheter, icke tillnärmelsevis reglerade. De rättsprinciper som är gällande för mäklarinstitutet grundar sig i stället på *handelsbruk* och annan sedvänja samt på ett flertal avgöranden i *rättspraxis*. Handelsbruken kan emellertid växla dels för olika näringsgrenar och dels för olika delar av landet. Vidare kan sägas att rättsfallen, som angår mäklarområdet, är ganska svåröverskådliga.

Motionerna

Motionärerna anser att förhållandena beträffande fastighetsmäklarverksamheten är klart otillfredsställande beroende bl. a. på att det i svensk lagstiftning saknas någon reglering av rättsförhållandet mellan mäklaren och fastighetsmarknadens övriga båda parter, säljare och köpare. Detta har enligt motionärerna medfört att domstolarna belastas med ett stort antal processer på detta område. Motionärerna fortsätter:

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.

Motionärerna anser, att åtskilliga av de anförda missförhållandena skulle kunna undanröjas, om det som förutsättning för uppkomsten av ett kontraktsförhållande infördes krav på skriftligt avtal. Sådana avtal är sed på andra områden, t. ex. hyresområdet, där enligt motionärerna jämförbara förhållanden föreligger.

Remissyttrandena

Motionärernas förslag om utredning rörande lagstiftning om mäklarverksamheten i nu behandlat avseende tillstyrkes av samtliga remissinstanser med undantag av Sveriges advokatsamfund.

Svea hovrätt anför, att bristen på lagbestämmelser vållar osäkerhet om vad som är att anse som gällande rätt på detta område och därför orsakat ett stort antal tvister. Hovrätten tillstyrker på grund därav en utredning, varvid förhållandena inom fastighetsmäklarväsendet särskilt bör beaktas.

Föreningen Sveriges häradsövdingar anser det vara en brist att inga särskilda bestämmelser reglerar rättsförhållandet mellan mäklaren och säljaren/köparen. Föreningen framhåller att antalet processer på detta område jämfört med rättstvister härrörande ur andra slag av affärstransaktioner är förhållandevis betydande och vitsordar att det ofta är svårt att av förefintliga rättsfall och den magra litteraturen i ämnet få fram några bestämda riktlinjer för bedömandet. Den allmänna osäkerheten som råder på området kan enligt föreningen innebära stora möjligheter för den mindre nogräknade yrkesutövaren till skada för de ofta oerfarna säljarna/köparna. Föreningen vill därför icke motsätta sig motionärernas utredningsförslag.

Sveriges fastighetsmäklares riksförbund anser sig ha större möjligheter än någon annan att konstatera den rättsosäkerhet, som avsaknaden av lagstiftning på området medför. Förbundet ansluter sig helt till de synpunkter, som framförts i motionerna, och tillstyrker sålunda det framlagda utredningsyrkandet.

Sveriges advokatsamfund vitsordar i likhet med de övriga remissinstanserna att vissa missförhållanden föreligger på mäklarområdet och finner det naturligt att man såsom motionärerna frågar sig om det icke kunde vara skäl att genom lagstiftning söka åstadkomma en förbättring. Advokatsamfundet har emellertid vissa invändningar av principiell natur mot en sådan lagstiftning och anför:

Önskvärdheten av särskild lagstiftning på detta område kan dock ingalunda betecknas som oomtvistlig. Mäklarverksamhet är en form av affärsverksamhet. Inom åtskilliga andra områden av affärslivet förekommer missförhållanden av samma eller liknande art som inom mäklarverksamheten, utan att det fördenskull på allvar ifrågasatts att man genom speciallagstiftning skulle reglera det ena området efter det andra. Vidare bör beaktas att de yrkesskickliga och ansvarskännande fastighetsmäklarna själva genom sina organisationer utfört och utför ett mycket förtjänstfullt arbete för höjande av yrkets standard och främjande av god affärssed inom ifråga-

varande sektor av affärlivet. Det kan ifrågasättas om icke detta självsaneringsarbete, som erhållit ett starkt stöd genom tillkomsten av 1947 års kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare, i kanske än högre grad än lagstiftning är ägnat att motverka de olämpliga företeelser som antytts i motionerna.

Vad därefter gäller frågan om en civilrättslig lagstiftning rörande mäklarverksamheten anför advokatsamfundet, att motionärerna icke närmare angivit hur pass utförliga regler en sådan lagstiftning skulle innehålla. Advokatsamfundet fortsätter:

I motionerna framställes endast ett mera preciserat önskemål, nämligen att skriftligt avtal skulle krävas för att ett kontraktsförhållande över huvud skulle anses ha uppkommit. Att just på förevarande område införa en regel om skriftlig form såsom förutsättning för ett ingånget avtals giltighet står emellertid i mindre god överensstämmelse med den allmänt vedertagna regeln att även muntliga avtal skall hållas. Motionärernas hänvisning till vad som gäller på hyresområdet, där enligt motionerna »jämförbara förhållanden föreligger», innefattar enligt styrelsens mening icke något övertygande argument. Styrelsen, som f. ö. har svårt att se vari det jämförbara skulle ligga, vill sålunda erinra om att muntliga hyresavtal är fullt giltiga dels vid upplåtande av lägenhet till nyttjande för tid understigande ett år, dels även i övrigt, såvida ett uttryckligt eller tyst åsämjande mellan kontrahenterna föreligger om att skriftlig form icke erfordras.

Bakom förslaget att för giltigheten av mäklaravtal skulle krävas skriftlig form torde väsentligen ligga den uppfattningen att människor skulle tänka sig bättre för, innan de undertecknar ett skriftligt avtal än vad de gör, när de endast uttalar sig muntligen. Något ligger det naturligtvis i denna uppfattning. En eller annan rättgång om mäklarprovision skulle säkerligen undvikas, om en mäklare icke hade rättslig möjlighet att till grund för ett provisionsanspråk åberopa vissa måhända förhastade och icke tillräckligt genomtänkta yttranden av den uppgivna medkontrahenten. Å andra sidan utgör ett krav på skriftlig form ingalunda någon garanti för vinnande av materiellt mera tillfredsställande resultat. I och för sig ligger det icke något stötande i att en person, som muntligen lämnat uppdrag åt en mäklare, blir bunden av avtalet; om mäklaren mot bestridande icke kan styrka att avtal träffats, kan han icke heller därå grunda några provisionsanspråk. Snarare vore det stötande, om en person, som bevisligen lämnat ett alldeles klart mäklaruppdrag, skulle kunna undandraga sig avtalets fullgörande under hänvisning till att detsamma icke träffats i skriftlig form. Om ett krav på skriftlig form uppställes, kommer man vidare icke ifrån att söka lösa den komplicerade frågan om verkan av sådana villkor — till mäklarens eller till medkontrahentens favör — som bevisligen uppställts vid sidan om det skriftliga avtalet. Det är icke lätt att lösa denna fråga på ett sätt som garanterar största möjliga materiella rättvisa. Slutligen måste beaktas att ett krav på skriftlig form sannolikt skulle leda till ett mycket omfattande bruk av tryckta standardformulär. Det är som bekant förhållandevis lätt att få människor att underteckna sådana formulär, och styrelsen är icke övertygad om att den som särskilt ömmar för mäklarnas medkontrahenter skulle få större anledning till tillfredsställelse med den utveckling vartill uppställandet av ett krav på skriftlig form skulle föranleda.

Styrelsen kan av nu angivna skäl icke tillstyrka införande av en lagregel

om skriftlig form såsom en nödvändig förutsättning för mäklaravtalets giltighet. Icke heller i övrigt kan något påtagligt behov av en laglig reglering av mäklaravtalet anses föreligga. I allt väsentligt skulle väl här bli fråga om utformande av rättsregler av dispositiv karaktär, och man kan utgå ifrån att dessa i stor utsträckning skulle ersättas av bestämmelser i avtal, framförallt tryckta standardavtal.

Utskottet

I förevarande motioner hemställas om »utredning rörande lagstiftning i första hand avseende fastighetsmäklarverksamheten men eventuellt utsträckt att omfatta annan därmed jämförlig mäklarverksamhet». Av motionerna framgår icke helt klart vad slag av lagstiftning motionärerna syftar till. Utskottet har därför vid sin behandling av ämnet ingått såväl på frågan om en näringsrättslig reglering som på frågan om en civilrättslig reglering av mäklarverksamheten.

Bestämmelser av näringsrättsligt innehåll beträffande mäklare återfinnes i 1947 års kungörelse om auktorisation av fastighetsmäklare och 1893 års mäklareordning. Enligt den förstnämnda 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 mäklareordningen kan i städerna antagas mäklare för att biträda vid köp och försäljning av lös egendom samt vid uppgörande av avtal om försträckning, hyra m. m. Sådan mäklare — stadsmäklare — antages av stadens handels- och sjöfartsnämnd. Åsidosätter stadsmäklare något som åligger honom enligt mäklareordningen eller begår han eljest fel i utövningen av sin befattning är han förfallen till ansvar för ämbetsbrott enligt strafflagens regler.

Efter tillkomsten av bestämmelserna om auktorisation av fastighetsmäklare har vid upprepade tillfällen, senast år 1959, väckts motioner, som syftat till att särskilt tillstånd skulle krävas för rätten att bedriva yrkesmässig fastighetsmäklarverksamhet. Motionerna har i samtliga fall avslagits. Därvid har anförts betänkligheter mot att inom branschen till 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 fastighetsmäklarmonopol skulle medföra svårigheter för allmänheten på avsides belägna orter.

De sålunda anförda skälen, som enligt utskottets mening i stort sett äger giltighet såväl beträffande fastighetsmäklare som andra slag av mäklare, finner utskottet alljämt bärande. På grund därav kan utskottet icke tillstyrka utredningen rörande en näringsrättslig reglering av mäklarverksamheten.

Till skillnad från vad som är fallet i åtskilliga utländska lagar saknas i svensk lagstiftning så gott som varje civilrättslig reglering av den förmedlingsverksamhet, som inom olika områden utövas av mäklare. Dennes rättigheter och skyldigheter liksom rättsförhållandet i övrigt mellan mäklaren och hans klienter grundar sig i stället på handelsbruk och annan sedvänja samt på ett flertal avgöranden i rättspraxis. Avsaknaden av uttryckliga bestämmelser i lag har föranlett att tvister angående mäklarförhållanden ofta uppstått. Antalet processer på detta område jämfört med antalet rättstvister härrörande ur andra slag av affärstransaktioner är förhållandevis betydande. Frågor som därvid varit föremål för domstolarnas avgöranden är bl. a. förutsättningarna för mäklaruppdragets uppkomst och bestånd, beskaffenheten och effekten av mäklarens åtgärder för att rätt till provision skall grundas samt provisionens storlek. Vissa fall har gällt vem som skall betala mäklarens provision, köparen, säljaren eller båda, samt, då flera mäklare varit inkopplade på uppdraget, vem av dem som har rätt att uppbära provisionen.

Det torde vara klart, att ett stort antal av dessa processer aldrig skulle kommit till stånd, om lagstiftning funnits i ämnet. Eftersom rättspraxis i några avseenden varit vacklande och mängden av avgöranden gjort rättskomplexet tämligen svåröverskådligt, har vidare uppstått en viss osäkerhet om vad som är att anse som gällande rätt på detta område. Denna osäkerhet försvårar naturligtvis mäklarnas arbete och kan av mindre nogräknade yrkesutövare utnyttjas till skada för den i hithörande affärer oerfarne säljaren eller köparen. Med hänsyn till dessa omständigheter vill utskottet i likhet med Svea hovrätt, Föreningen Sveriges häradshövdingar och Sveriges fastighetsmäklares riksförbund tillstyrka en utredning rörande civilrättslig lagstiftning om mäklarverksamheten. En sådan utredning synes i främsta rummet böra beakta förhållandena inom fastighetsmäklarväsendet.

Under åberopande av vad utskottet sålunda anfört får utskottet hemställa,

A. att riksdagen i anledning av förevarande motioner, I: 508 och II: 591, måtte i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa om utredning rörande en civilrättslig lagstiftning om mäklarverksamheten; samt

B. att motionerna i övrigt icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 14 november 1961

På andra lagutskottets vägnar:

AXEL STRAND

Vid detta ärendes behandling har närvarit

från första kammaren: herrar Strand, Axel Svensson, fru Carlqvist, fru Svenson, herr Birke, fröken Nordström, herrar Lars Larsson och Nyman;

från andra kammaren: herrar Anderson i Sundsvall, Odhe, fröken Sandell, fru Gunne, herr Johansson i Södertälje, fru Eriksson i Ängelholm, herrar Carlsson i Huskvarna och Gomér*.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.