

Svenska Bankföreningen

REMISSYTTRANDE

2008-06-12

Justitiedepartementet
Enheten för familjerätt och allmän för-
mögenskapsrätt
103 33 STOCKHOLM

Fastighetsmäklaren och konsumenten (SOU 2008:6)

(Ju2008/896/L2)

Sammanfattning

Svenska Bankföreningen

- tillstyrker att fastighetsmäklare får åta sig sidoverksamhet, t.ex. förmedling av krediter
- anser att det ska råda öppenhet kring sidoverksamheten
- anser att informationen om ersättningen för sidoverksamheten ska kunna lämnas i form av beskrivningar av principer och beräkningsgrunder
- anser att tillsynsansvaret för sidoverksamhet i kombination med fastighetsförmedling behöver tydliggöras
- föreslår att kretsen av närstående ses över och anpassas till fastighetsmäklarens verksamhet
- föreslår att fastighetsmäklarens skyldigheter utvecklas och förtydligas när det gäller kartläggning dels av in-teckningsförhållandena i en fastighet, dels av säljarens rätt att överlåta fastigheten; vidare ska mäklaren vara skyldig att verka för att säljaren tillhandahåller eventuella skriftliga pantbrev.

Sidoverksamhet

Utredningen föreslår att det generella förbudet mot förtroenderubbande sidoverksamhet upphävs. Det föreslås bli möjligt för fastighetsmäklare att mot ersättning förmedla t.ex. krediter.

Detta ska registreras hos Fastighetsmäklarnämnden och information lämnas till säljare och köpare bl.a. om vilken ersättning som erhålls.

Bankföreningen välkomnar utredningens förslag att möjliggöra för mäklare att förmedla krediter, eftersom detta allmänt sett torde vara en fördel för samtliga inblandade parter. För mäklaren är det en fördel att på detta sätt kunna bredda sitt utbud av tjänster och aktivt medverka till att affären slutförs. För kreditgivarna kan mäklarna bli en viktig kanal till potentiella kunder, eftersom mäklaren möter personer som oftast har ett stort finansieringsbehov.

Bankföreningen instämmer i utredningens uppfattning att det är viktigt att det råder öppenhet kring mäklarens sidoupdrag. Föreningen tillstyrker därför att dessa uppdrag registreras hos Fastighetsmäklarnämnden och att mäklaren ska informera säljare och köpare om sina sidoupdrag. Denna upplysningsskyldighet måste anses i tillräcklig grad säkra mäklarens självständighet och innebära att ett sidoupdrag inte kan utgöra ett sådant väsentligt ekonomiskt intresse som avses i 3 kap. 2 §.

När det gäller information om ersättningen sägs i författningskommentaren att information ska lämnas om vilken form ersättningen har och vad den kommer att uppgå till. Detta ger intryck av att information ska lämnas om ersättningsbeloppets storlek. Samtidigt sägs det att mäklaren kan informera om sidotjänsten och ersättningen i ett informationsblad. Det framstår som oklart om informationen avses vara specifik för den enskilda affären eller om den kan vara mer generell.

Bankföreningen vill framhålla att modellerna för ersättning till mäklarna kan komma att variera i de olika samarbeten som etableras mellan kreditgivare och mäklare. Konstruktionen kan t.ex. vara sådan att ersättningen är kopplad till förmedlad kreditvolym under ett år eller en kombination av olika parametrar som kreditbelopp och antal nya kunder. Den slutliga ersättningen till mäklaren kan komma att fastställas först efter årets utgång. Detta innebär att mäklarens ersättning för förmedlingen av en enskild kredit i flera fall inte går att beräkna och att mäklaren därför inte kan lämna den informationen. Bestämmelserna om information om ersättningen måste därför utformas så att den ger utrymme för olika former av ersättningssystem och att det t.ex. ska vara tillräckligt att ange principerna för hur ersättningen beräknas.

Bankföreningen vill i detta sammanhang understryka det som utredningen själv påpekar (betänkandet s. 166), nämligen att det kan finnas en risk för försvårad tillsyn när förmedlingsverksamhet och icke-tillsynspliktig verksamhet, t.ex. förmedling av krediter, blandas och utövas av en och samma mäklare. Utredningen anser visserligen själv att detta inte bör tillmätas någon avgörande betydelse, men vi anser att denna fråga behöver analyseras ytterligare under

lagstiftningsarbetet bland annat för att lika villkor ska gälla för aktörerna på marknaden. Fastighetsmäklarnämndens och Finansinspektionens respektive kompetensområden måste tydliggöras när det gäller hantering av krediter så att man undviker att kompetenstvister uppkommer mellan myndigheterna eller att angelägna frågor faller helt utanför tillsyn av någon av myndigheterna. Ett exempel är utredningens konstaterande (betänkandet s. 292) att den föreslagna upplysnings- och anmälningsplikten inte ska gälla om en fastighetsmäklare utövar sidoverksamhet utan samband med förmedling. Det blir då väsentligt att tillsynsmyndigheterna gör samma bedömning avseende när ett förmedlingsuppdrag i fastighetsmäklarlagens mening upphör och ersätts av någon annan form av uppdrag avseende förmedling av krediter som står under Finansinspektionens tillsyn.

Förmedling till närstående

Utredningen föreslår att mäklaren inte ska få förmedla en fastighet till eller från en person som är närstående enligt 4 kap. 3 § konkurslagen.

Bankföreningen anser att innebörden av närståendebegreppet bör klargöras. Exempelvis innefattas sambo inte uttryckligen i närståendekretsen, trots att det får anses att en sambo står mäklaren ”personligen särskilt nära”, som det sägs i konkurslagen. Eftersom konkurslagen i denna del är svårtolkad och inte direkt anpassad efter fastighetsmäklarens förhållanden bör en översyn och precisering av närståendebegreppet göras.

Fastighetsmäklarens skyldigheter

Utredningen föreslår att fastighetsmäklarens skyldigheter mot säljaren respektive köparen preciseras i ett par bestämmelser i lagen. Mäklaren ska bl.a. verka för att säljaren före överlåtelserna lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen. Mäklaren föreslås enligt 4 kap. 3 § vara skyldig att bl.a. kontrollera vem som har rätt att förfoga över fastigheten och vilka inteckningar som finns.

Bankföreningen vill framhålla att det förekommer att det först i samband med slutförandet av en fastighetsaffär uppenbaras att ärendet inte är komplett för att söka lagfart för köparen eller ta ut inteckningar. Det kan t.ex. inträffa att pantbrev förkommit, att ett par fastigheter är samintecknade, att någon säljare är omyndig eller att det krävs samtycke av tidigare äkta make alternativt bodelningsavtal för skilda säljare. När ärendet inte är komplett eller detta uppdagas vid tillträdet försvåras för köparen att beviljas lagfart och att pantsätta fastigheten för sin kre-

dit. Är det fråga om pantbrev som är förkomna måste dessutom ett dödningsförfarande inledas. Bankföreningen vill därför understryka vikten av att det i mäklarens skyldigheter innefattas att inteckningsförhållandena i en fastighet ska kartläggas noggrant, att säljarens behörighet att överlåta fastigheten ska klarläggas och att därmed nödvändiga tillstånd och avtal ska vara inhämtade samt att säljaren ska informeras om vikten av att ta fram eventuella skriftliga pantbrev. Det måste också framgå av lagen eller författningskommentaren att mäklaren ska underätta köparen och köparens kreditgivare i god tid före tillträdet om mäklaren vid sin utredning funnit komplikationer som påverkar köparens möjlighet att erhålla lagfart och ta ut inteckningar. Detta för att köparen och köparens kreditgivare ska ha tid att vidta de erforderliga åtgärder som krävs för att, om möjligt, genomföra tillträdet trots de komplikationer som uppdagats. Vid den helt övervägande delen av fastighetsaffärerna fungerar detta, men i de fall dessa förberedelser inte är avklarade blir det stora komplikationer. Därför bör det tydliggöras att det ska anses ligga inom mäklarens uppdrag att fullgöra dessa uppgifter.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Ulla Lundquist

Tomas Tetzell