

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Solna den 29 april 2024

Remissyttrande från Mäklarsamfundet angående Konsumentverkets och Fastighetsmäklarinspektionens redovisning av uppdraget att lämna förslag om organisationsförändring (diarienummer Fi2024/00586)

Bakgrund

Mäklarsamfundet är bransch- och medlemsorganisationen för Sveriges fastighetsmäklare. Medlem är den enskilda fastighetsmäklaren, och organisationen samlar idag cirka 90 procent av alla registrerade fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet bistår medlemmarna med juridisk rådgivning och praktiskt stöd i form av till exempel affärssystem och AML-tjänster. Vi bedriver konsumentupplysande arbete genom vår kundvägledarfunktion, och vi arbetar med kommunikation och opinion för att öka kunskapen om innehållet i mäklartjänsten och för en hållbar bostadsmarknad öppen för fler.

Mäklarsamfundet ser med stor oro på den föreslagna organisationsförändringen, och det av flera skäl. Fastighetsmäklarbranschen är i grunden en förtroendebransch. En väl fungerande och effektiv tillsyn, ett nära samarbete mellan tillsynsmyndighet och bransch och resurser för att göra fastighetsmäklare till grindvakter, inte möjliggörare, av penningtvätt. Det är grundstenarna i att upprätthålla förtroendet för branschen. Allt detta menar vi riskeras av den föreslagna organisationsförändringen.

Mäklarsamfundets sammanfattade synpunkter

Regeringens ambition att minska antalet myndigheter och öka statsförvaltningens effektivitet är i grunden god. Det finns dock mer eller mindre lämpliga myndigheter att slå samman. Mäklarsamfundet, Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) och de oberoende sakkunniga gör samma bedömning. Att låta FMI uppgå i Konsumentverket (KoV) skulle motverka syftet med sammanslagningen, eftersom det med all sannolikhet skulle bli dyrare för skattebetalarna. Att det därtill uppstår risker för konsumentskyddet och det viktiga arbetet mot penningtvätt borde vara argument nog för att låta bli. Mäklarsamfundet **avstyrker** därför förslaget att låta FMI uppgå i Konsumentverket.

FMI och KoV:s gemensamma rapport om organisationsförändring

“Myndigheterna har skilda uppfattningar om lämpligheten i och förutsättningarna för en sammanslagning.”

-Rapport: Fi2023/02894

Den utredning av förutsättningarna för ett samgående som FMI och KoV gemensamt har tagit fram skulle enligt uppdragsbeskrivningen ha utgångspunkten att FMI:s uppgifter överförs och inordnas i KoV samt att myndigheternas nuvarande uppgifter är oförändrade. I utredningen gör myndigheten samma bedömning av frågor som i sak är irrelevanta för syftet med organisationsförändringen. Till exempel att en sammanslagning möjliggör en mer enad omvärldsbevakning och analys. I de frågor som är väsentliga för

syftet och målet med myndighetssammanslagningen skiljer sig däremot myndigheternas uppfattning åt. Mäklarsamfundet delar FMI:s bedömning, och kommer därmed inte att kommentera den ytterligare här. Vi ser desto större anledning att kommentera KoV:s resonemang och slutsatser. Sammanfattningsvis handlar Mäklarsamfundets kritik mot KoV:s resonemang och egna "avslutande reflektioner" i den gemensamma utredningen att de visar att en sammanslagning är möjlig, men att den i så fall sker till priset av att motverka regeringens grundsyfte. Istället tycks en myndighetssammanslagning användas som verktyg för att uppnå andra och helt väsensskilda förändringar och reformer som inte har efterlysts av regeringen.

KoV noterar att "det finns principiella skillnader mellan myndigheterna som bedöms motverka syftet om en effektivare verksamhet". Istället för att av det dra slutsatsen att en sammanslagning är olämplig vill KoV helt enkelt undanröja dessa principiella skillnader för att kunna genomföra sammanslagningen. Mäklarsamfundets uppfattning är att det vore oförenligt med grundsyftet och i direkt konflikt med utgångspunkten att myndigheternas uppgifter ska vara oförändrade.

Disciplinnämnden

Disciplinnämndens konstruktion möjliggör legitimitet för besluten i fastighetsmäklarbranschen såväl som i konsumentledet, vilket är en viktig förutsättning för att utveckla god mäklarsed. Att en av disciplinnämndens ledamöter alltid ska vara en fastighetsmäklare är en garant för att besluten fattas med en förståelse för hur branschen och bostadsmarknaden fungerar i praktiken. Att disciplinnämnden skulle vara ett udda organ i KoV:s verksamhet vill man helt enkelt lösa genom att ersätta den med "andra organisatoriska lösningar". En uppfattning som toförs helt utan kommentar om disciplinnämndens förmåga att idag fatta balanserade beslut till gagn för konsumenter så väl som för utvecklingen av god fastighetsmäklarsed.

Branschens finansiering av tillsynen

"Förutom att den särskilda anslagsmodellen skulle begränsa möjligheterna till en rationell och relevant prioritering, skulle den skapa ett administrativt merarbete och komplicera såväl planerings- som uppföljnings- och redovisningsarbete."

-Rapport: Fi2023/02894

Branschen finansierar idag FMI:s verksamhet genom registreringsavgifter. KoV menar att det borde upphöra vid ett sammangående. I ett slag skulle ett avsteg från nuvarande finansieringsmodell innebära att grundsyftet med sammanslagningen, en statsfinansiell och förvaltningsteknisk effektivisering, skulle motverkas. Om det överordnade syftet är en bättre hushållning med skattemedel vore den mest effektiva lösningen att låta branschen själv sköta tillsynen. Som branschens röst kan Mäklarsamfundet givetvis ha synpunkter på registreringsavgifterna och dess nivåer. Att fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag skulle slippa avgifter kan av uppenbara skäl ses som en fördel för branschen. Om det sker till priset av en sammanslagning mellan FMI och KoV är det enligt Mäklarsamfundets uppfattning däremot inte värt det på grund av de risker som ytterst uppstår för förtroendet för branschen.

KoV:s lämplighet för uppdraget

“Om fastighetsmäklarfrågorna tillkommer ökar ett redan högt tryck på Konsumentverkets upplysningstjänst dit många konsumenter inte ens kommer fram och kan ställa sig i telefonkön.”

En viktig fråga, som bara indirekt berörs och som om inte utretts tillräckligt i myndigheternas gemensamma utredning, är vilken kapacitet KoV har idag och vad det innebär för lämpligheten i att låta FMI uppgå i verksamheten. Det innebär att regeringen inte har ett genomarbetat underlag för eventuella beslut om en sammanslagning. KoV pekar själva på att konsumenternas behov av information och vägledning redan idag är mer omfattande än vad som är möjligt för myndigheten att möta med nuvarande resurser. Bostadsaffärer gör man inte många gånger i livet, och fastighetsmäklartjänsten är därmed en sällanköpstjänst. Det gör att behovet av information och kunskapsinhämtning är stort. Det bekräftas inte minst av statistiken från Mäklarsamfundets kundvägledare, som talar med över 6 000 spekulanter, köpare och säljare per år. Trots denna “avlastning” vänder sig många konsumenter till FMI med sina frågor idag. Det är svårt att dra någon annan slutsats än att informations- och kommunikationskapaciteten behöver öka vid en sammanslagning, och att det kommer att driva kostnader i form av främst lönekostnader. För en bibehållen ambitionsnivå måste därför resurser tillföras Konsumentverket eller omdisponeras inom nuvarande budget, vilket får påverkan på andra områden. Om inte det sker så finns en uppenbar risk för att tillsynen kommer att prioriteras ned när Konsumentverket ska väga dessa behov mot andra behov. Nuvarande ordning medger att tillsynen har en tillräcklig kvalitet och ambitionsnivå.

Skäl och argument mot en sammanslagning

Mäklarsamfundet ser tre övergripande skäl att inte genomföra myndighetssammanslagningen.

- Det kan bara bli dyrare, inte billigare för skattebetalarna
- Det finns en överhängande risk för sämre tillsyn
- Det kan försvaga arbetet med åtgärder mot penningtvätt

Under de nedanstående rubrikerna utvecklar vi vårt resonemang om varför en sammanslagning av FMI och KoV vore ett dyrt och riskabelt misstag.

Statsfinansiella och förvaltningsorienterade risker

Dyrare för skattebetalarna

Det finns inga skattepengar att spara på att avveckla FMI och låta myndigheten gå upp i KoV. Det är nämligen fastighetsmäklarbranschen som, genom registreringsavgifter, finansierar tillsynen idag. Att vid en eventuell sammanslagning behålla avgiftsfinansieringen för fastighetsmäklarnas tillsyn samtidigt som övrig tillsyn bedrivs genom anslag är inte rimligt. En sammanslagning kommer därmed med all sannolikhet bli dyrare, inte billigare, för skattebetalarna.

Kompetensbortfall och effektivitetstapp

2017 flyttade FMI från Stockholm till Karlstad. Då slutade alla medarbetare utom en. När myndigheten nu äntligen byggt upp en bas av erfarenhet, kunskap och branschförståelse igen så är risken för ökad personalrörlighet och att värdefull expertis försvinner stor. Om

tillsynen blir mindre effektiv så får det negativa konsekvenser för konsumentskyddet, förtroendet för fastighetsmäklarbranschen och inte minst det viktiga arbetet mot penningtvätt.

Risker för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

“Den eventuella sammanslagningen innebär risk för ökad personalrörlighet med tillhörande effektivitetstapp hos FMI. Detta kan få konsekvenser för myndighetens förmåga att genomföra sitt uppdrag och också under en övergångsperiod försvåra för den sammanslagna verksamheten. Detta är särskilt kritiskt när det gäller penningtvättsområdet där kompetens är svår att få.”

-Rapport: Fi2023/02894

En sammanslagning skulle försvaga arbetet mot penningtvätt och finansiering av terrorism. En bärande del i att förhindra att fastighetsmäklare och mäklarföretag utnyttjas för penningtvätt är förtroende och ett aktivt samarbete och informationsutbyte mellan tillsynsmyndigheten och branschen. Under ett antal år har samarbetet och informationsutbytet mellan myndigheten och branschen vuxit fram. Myndighetens förståelse för fastighetsmäklarnas situation och de verktyg som mäklarna använder sig av i sitt arbete mot penningtvätt har ökat allteftersom. Det mödosamma arbetet med att utöva tillsyn enligt penningtvättslagen har tagit tid och har först på sistone börjat bedrivas i verklig mening. Så sent som i mars 2023 meddelade FMI det första beslutet där ett mäklarföretag ålades att betala en sanktionsavgift till följd av brister i efterlevnaden av penningtvättsregelverket. Att effektiv tillsyn över åtgärderna mot penningtvätt kräver experter med god branschkunskap är en självklarhet. Med en myndighetssammanslagning riskerar resultatet av ett målmedvetet och långsiktigt arbete raseras och värdefulla kunskaper, kompetenser och relationer att gå förlorade. De enda som tjänar på en sådan utveckling är de kriminella gängerna. Vi konstaterar att en sådan försämring skulle motverka ett av regeringens mest prioriterade politikområden.

Risker för tillsyn och konsumentskyddet

“När en verksamhet inordnas i en organisation som i övrigt har helt andra frågor som fokus, riskerar den underordnade verksamheten att dels inte prioriteras i tillräcklig utsträckning, dels utsätts för organisatoriska förändringar som underminerar förutsättningarna för den underordnade verksamhetens fortsatta bedrivande.”

- Ola Jingryd, docent i civilrätt, Malmö universitet

Antalet registrerade fastighetsmäklare har ökat med nästan 70 procent sedan millennieskiftet. Nu står även fastighetsmäklarföretagen under tillsyn. Om FMI uppgår i KoV och besparingar ska göras kommer färre medarbetare behöva arbeta med ett uppdrag som växer snarare än minskar. Det leder till sämre tillsyn, vilket drabbar både fastighetsmäklarbranschen och de konsumenterna som står inför livets största affär. En annan väsentlig del av FMI:s verksamhet består i att registrera fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag och inom ramen för registreringsförfarandet göra bedömningar av såväl mäklarnas som företagens och deras företrädares redbarhet och lämplighet. Det är en avgörande rutin för att förhindra att olämpliga personer söker sig till branschen. Dessutom är det en uppgift som är helt väsensskild från den verksamhet som bedrivs inom KoV. Det finns tungt vägande skäl för att denna speciallagstiftning bör hanteras i en egen expertorganisation, och inte sammanblandas med allmän tillsyn över mer standardiserade varor och tjänster som hemelektronik och charterresor.

Unik konsumentrelation och komplext regelverk kräver egen beslutsprocess

Konsumentrelationen inom fastighetsmäklarområdet är speciell. Konsument är både den som har ett avtal med mäklaren, vanligen säljaren, och spekulanten/köparen. Mäklarens roll är att vara en oberoende mellanhand mellan dessa intressen. Den här ordningen skiljer sig avsevärt från de konsumentmarknader KoV utövar tillsyn över idag. Även beslutsprocessen, i form av disciplinnämnden med sakkunniga från både rättsvårdande myndigheter, konsumentintresset och mäklarbranschen, som idag är garanten för väl avvägda och initierade beslut, riskerar att bli en udda fågel inom KoV, som svårligen kan existera parallellt med en mer standardiserad tillsynsprocess. Den ovan citerade docenten Jingryd, som skrivit ett utlåtande för FMI:s räkning i frågan om myndighetssammanslagningen, konstaterar att disciplinnämnden är "oundgänglig" för kvaliteten och legitimiteten i myndighetens beslut.

Rättssäkerhet för fastighetsmäklare

Den svenska fastighetsmäklaren är personligen ansvarig för förmedlingsuppdraget, och således även för de skador som kan uppstå om mäklaren försummar god fastighetsmäklarsed. Därför kräver fastighetsmäklarlagen att alla registrerade fastighetsmäklare har en ansvarsförsäkring. Trots det är fastighetsmäklaren mer riskexponerad än många andra yrkesroller. Att tillsynen utgår från en förståelse för mäklarens roll och branschens struktur är en förutsättning för tillsyn som både är effektiv och rättssäker. Det kräver en expertorganisation med specialistkunskap, inte en generalistorganisation som utövar tillsyn enligt samma formel oavsett bransch.

För ytterligare information kontakta Oskar Öholm,
oskar.oholm@maklarsamfundet.se eller telefon 0703 50 96 01.

MÄKLARSAMFUNDET

Oskar Öholm, vd