

Justitiedepartementet
L2, Niklas Ljunggren
103 33 Stockholm

Danderyd 2008-02-20

Yttrande i anledning av remiss över promemoria angående erkännande av yrkeskvalifikationer för fastighetsmäklare och väktare (Ju2007/9676/PO, L2)

Fastighetsmäklare eller real estate agent är en gemensam beteckning på yrkesutövare med mycket skilda uppgifter, ansvar, kvalifikationer och utbildning inom EU. Det kan konstateras att den svenska mäklartjänsten, men även i de övriga nordiska länderna, är mer omfattande och ställer betydligt större krav på yrkesutövarna än vad som är normalt i länderna inom den europeiska gemenskapen. Skillnaden och synsättet på vad en mäklare egentligen är för rättsfigur skiftar i stor utsträckning mellan EU:s medlemsländer och skillnaden har dessutom ökat genom att nya medlemsstater tillkommit i den europeiska gemenskapen. I vissa länder krävs yrkeskvalificering i form av utbildning eller yrkeserfarenhet och i några länder krävs registrering för rätten att utöva yrket.

Det kan konstateras att EU-direktivet utgår ifrån att reglerade yrken inte kan utföras av juridiska personer utan endast av fysiska personer och detta är också en fråga som måste beaktas eftersom man i vissa länder anser att en fastighetsmäklare kan vara ett företag.

Enligt direktivet ska en tjänsteleverantör som bedriver tillfällig verksamhet i annat EU-land än hemlandet ha rätt att använda etableringslandets yrkesbenämning. Mäklarsamfundet anser att det är nödvändigt med ett obligatoriskt tillägg till yrkestiteln så att det tydligt framgår att verksamheten endast är tillfällig. Med hänsyn till de krav som uppställs i den svenska mäklarlagen på fastighetsmäklarens speciella mellanmansställning, rådgivning och medverkan i upprättande av överlåtelsehandlingar finns det risk för att det kommer att bli mycket svårt för en genomsnittlig fastighetsmäklare i EU att anpassa sig till svenska konsumenters förväntningar och berättigade krav på mäklartjänsten.

En annan viktig fråga är försäkringsskyddet. För registrering hos fastighetsmäklarnämnden krävs det att mäklaren har erforderlig ansvarsförsäkring. Mäklarsamfundet anser inte att det är tillräckligt med att mäklaren åläggs att lämna information om att försäkring finns. Mäklaren bör därutöver åläggas en skyldighet att informera kunden och dennes motpart om var försäkringen är tecknad samt uppgift om försäkringsnummer och försäkringsbelopp och var skadeanmälan skall lämnas in. Det bör också vara ett krav på att försäkringen tecknas här i Sverige och att den är av samma modell som redan gäller för registrerade fastighetsmäklare i Sverige, d v s en försäkring som grundas på orsaksteorin. Denna modell innebär att det är den försäkring som gällde när skadan orsakades som skall användas. Med denna modell har den skadelidande den fördelen att skadeersättning utgår för skador som orsakats långt tillbaka i tiden samt att den ger den skadelidande ett skydd även efter det att fastighetsmäklaren upphört med sin verksamhet. I övriga Europa är det vanligt med försäkringar som baseras på den s k claims made-teorin, vilken innebär att det är den försäkring som gäller när skadan anmäls som skall användas. Denna teori kan innebära ett dåligt försäkringsskydd eftersom den skadelidande saknar försäkringsskydd om en skada upptäcks efter det att fastighetsmäklaren har upphört med sin verksamhet.

MÄKLARSAMFUNDET BRANSCH I SVERIGE AB

Lars Kilander

Marie-Louise Sigemalm