



Elina 15/3

Finansdepartementet
Avdelningen för offentlig förvaltning
Konsumentenheten
Ola Norbäck
Telefon 08-405 34 43

Promemorian Påminnelse vid utebliven betalning av årlig avgift enligt fastighetsmäklarlagen

Remissinstanser

- 1 Kammarrätten i Stockholm
- 2 Förvaltningsrätten i Karlstad
- 3 Förvaltningsrätten i Stockholm
- 4 Fastighetsmäklarinspektionen
- 5 Regelrådet
- 6 Fastighetsmäklarförbundet
- 7 Mäklarsamfundet

Remissvaren ska ha kommit in till Finansdepartementet senast den **22 mars 2017**. Svaren bör helst skickas i elektronisk form, gärna i både word- och pdf-format, till följande e-postadresser: fi.ko@regeringskansliet.se och fi.registrator@regeringskansliet.se. Vänligen ange diarienummer Fi2017/00272/KO.

I remissen ligger att regeringen vill ha synpunkter på förslagen eller materialet i promemorian.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. En myndighet avgör dock på eget ansvar om den har några synpunkter att redovisa i ett svar. Om myndigheten inte har några synpunkter, räcker det att svaret ger besked om detta.

För **andra remissinstanser** innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Råd om hur remissyttranden utformas finns i Statsrådsberedningens promemoria Svara på remiss – hur och varför (SB PM 2003:2). Den kan laddas ner från Regeringskansliets webbplats www.regeringen.se. – Eventuella frågor rörande remissen besvaras av Ola Norbäck (tel. 08-405 34 43).



Mikael Pauli

Rättssakkunnig

Finansdepartementet

Avdelningen för offentlig förvaltning

Påminnelse vid utebliven betalning av årlig avgift
enligt fastighetsmäklarlagen

Januari 2017

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666).....	4
3	Förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (2011:668).....	6
4	Bakgrund.....	7
5	Behovet av ett påminnelseförfarande och en påminnelseavgift	7
6	Ikraftträdande	9
7	Konsekvenser	9
8	Författningskommentar	10

1 Sammanfattning

I denna promemoria lämnas förslag om införande av ett påminnelseförfarande och en påminnelseavgift i fastighetsmäklarlagen (2011:666), som aktualiseras vid utebliven betalning av den årliga avgift som mäklare är skyldiga att betala. Syftet är att ge Fastighetsmäklarinspektionen möjlighet att hantera de uteblivna betalningarna på ett mer ändamålsenligt sätt och skapa kostnadstäckning för myndighetens hantering av dem. Enligt den nuvarande ordningen ska mäklares registrering återkallas utan påminnelse efter den uteblivna betalningen. Ett påminnelseförfarande och en påminnelseavgift leder till en mer proportionerlig ordning för fastighetsmäklare, vilket även gynnar köpare och säljare på fastighetsmarknaden.

Författningsändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2018.

2 Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsmäklarlagen (2011:666)

dels att 5 och 29 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §¹

Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Skyldigheten att vara registrerad gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Registreringen ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 § (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Mäklaren ska betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift och årlig avgift.

5 a §

Fastighetsmäklare ska betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift, årlig avgift och, i förekommande fall, påminnelseavgift.

29 §²

Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar registreringsavgift eller
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag.

Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får ske först efter påminnelse.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i

¹ Senaste lydelse 2012:19. Ändringen innebär att fjärde stycket tas bort.

² Senaste lydelse 2012:19.

stället meddela varning eller stället *för att återkalla registrering* erinran. Är förseelsen ringa, får *ingen* meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlätas.

Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2018.

3 Förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (2011:668)

Regeringen föreskriver att det i fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska införas en ny paragraf, 8 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 a §

Om den årliga avgiften inte betalas inom föreskriven tid ska Fastighetsmäklarinspektionen skicka en påminnelse till fastighetsmäklaren. Den ska innehålla en uppmaning att betala inom viss tid som myndigheten bestämmer.

Fastighetsmäklarinspektionen ska ta ut en avgift på 500 kr för påminnelsen, som ska betalas inom den tid som bestäms enligt första stycket.

Inkomsterna från avgiften för påminnelse får disponeras av Fastighetsmäklarinspektionen.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2018.

4 Bakgrund

Fastighetsmäklarinspektionen är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering och tillsyn som rör fastighetsmäklare. Myndigheten har till uppgift att bl.a. föra register över fastighetsmäklare, utöva tillsyn över dem, avgöra frågor om disciplinära åtgärder och informera om god fastighetsmäklarsed.

I november 2015 gav Fastighetsmäklarinspektionen in en skrivelse till Finansdepartementet (Fi2015/05244/KO) i vilken det efterfrågades ändringar i bl.a. fastighetsmäklarförordningen (2011:668). I samband med det författningsarbete som påbörjades med anledning av skrivelsen har framkommit att uteblivna betalningar av den årliga avgiften skapar en stor administrativ börda för myndigheten. Vid utebliven betalning av den årliga avgiften fattar Fastighetsmäklarinspektionen enligt den nu gällande ordningen beslut om att återkalla registreringen. Därefter hör fastighetsmäklare som avser att vara fortsatt verksamma av sig och är angelägna om att vara registrerade.

Mot denna bakgrund finns det anledning att överväga om ett påminnelseförfarande och en påminnelseavgift bör införas. Enligt Fastighetsmäklarinspektionens uppskattning skulle en påminnelseavgift om 500 kr täcka myndighetens kostnader för att hantera ett påminnelseförfarande.

5 Behovet av ett påminnelseförfarande och en påminnelseavgift

Förslag: En ordning med ett påminnelseförfarande och en påminnelseavgift vid utebliven betalning av den årliga avgiften införs.

Utebliven betalning av påminnelseavgift kommer att kunna leda till återkallelse av fastighetsmäklares registrering. Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får ske först efter påminnelse.

Fastighetsmäklarinspektionen ges särskilt bemyndigande att disponera inkomsterna från avgiften för påminnelse.

Skälen för förslaget: Varje fastighetsmäklare ska enligt fastighetsmäklarlagen vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (5 § första stycket). Mäklaren ska betala registreringsavgift, bl.a. i form av årlig avgift (5 § fjärde stycket). Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den mäklare som inte betalar registreringsavgift, om det inte kan anses tillräckligt att mäklaren meddelas varning eller erinran. Om förseelsen är ringa kan mäklaren undgå att drabbas av påföljd (29 §). Den som uppsåtligt yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot kravet på registrering i 5 §

fastighetsmäklarlagen kan dömas till straff i form av böter eller fängelse i högst sex månader (31 §).

Den årliga avgiften ska betalas till Fastighetsmäklarinspektionen senast den 15 mars det år registreringen avser, om inte myndigheten medger något annat (1 § Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter [KAMFS 2013:2] om den årliga avgiften). Myndigheten fattar därefter beslut om att återkalla registreringen för de fastighetsmäklare som inte har betalat avgiften. De mäklare som har fått sin registrering återkallad och som avser att vara fortsatt yrkesverksamma hör då av sig och är mycket angelägna om att finnas med i registret. Tiden efter det att den årliga avgiften ska vara betald blir ansträngd för myndigheten och den administrativa börda som de uteblivna betalningarna leder till medför kostnader som i dag måste täckas av myndighetens anslag.

Problemet med att många fastighetsmäklare får sin registrering återkallad på grund av att de försummar att betala den årliga avgiften i tid kan till stor del antas bero på att återkallelse av registrering är det enda verktyg som Fastighetsmäklarinspektionen har enligt den nuvarande regleringen. Ett påminnelseförfarande ger myndigheten möjlighet att hantera situationen på ett mer ändamålsenligt sätt. I förlängningen kan en sådan ordning förväntas leda till att färre mäklare som avser att vara fortsatt yrkesverksamma får sin registrering återkallad, vilket skulle leda till en minskad administrativ börda för myndigheten.

Den nuvarande ordningen kan även ifrågasättas ur proportionalitets-hänseende, eftersom den i många fall innebär att mäklare utsätts för mer ingripande åtgärder än nödvändigt. Osäkerheten som råder för mäklaren under tiden mellan det att beslutet om återkallelse har fattats och att Fastighetsmäklarinspektionen hinner hantera mäklarens begäran om att vara registrerad torde dessutom kunna medföra negativa konsekvenser i form av uteblivna intäkter och negativ renommé m.m. Risken för dessa konsekvenser talar för att ett beslut om återkallelse av registrering på grund av utebliven betalning av årlig avgift ska föregås av påminnelse.

Även köparens och säljarens respektive situation bör uppmärksammas i detta sammanhang. Den som anlitar en fastighetsmäklare för att sälja t.ex. en fastighet har ett intresse av att mäklaren ska kunna vara behjälplig under hela försäljningsprocessen. Vidare har säljarens potentiella avtalspart ett intresse av att affären kan genomföras utan hinder, eftersom han eller hon kan vara tvungen att sälja sin bostad eller vidta andra större ekonomiska dispositioner. Förutom de ekonomiska aspekterna kan det finnas personliga skäl bakom köp eller försäljning av exempelvis en bostad som ytterligare förstärker köparens eller säljarens intresse av att affären inte fördröjs. Mäklarens underlåtenhet att betala årlig avgift i tid riskerar att skapa osäkerhet även för dessa personer. Genom att färre mäklare får sin registrering återkallad på grund av att de försummar att betala den årliga avgiften i tid minskar även omfattningen av detta problem.

Mot bakgrund av det anförda bör en ordning införas, som innebär att återkallelse av registrering på grund av utebliven betalning av den årliga avgiften får ske först efter det att en påminnelse har skickats till mäklaren i fråga.

För att säkerställa att Fastighetsmäklarinspektionens anslag inte tas i anspråk för att bekosta myndighetens hantering av de uteblivna

betalningarna av den årliga avgiften föreslås vidare att en avgift kopplas till påminnelsen. Storleken på avgiften bör bestämmas till en nivå som motsvarar myndighetens uppskattade kostnader (500 kr) för att hantera påminnelseförfarandet. Myndigheten föreslås själv få bestämma inom vilken tidsfrist den årliga avgiften och påminnelseavgiften ska vara betald. Påminnelseavgiften bör anses utgöra ett slags registreringsavgift. I likhet med vad som gäller för övriga registreringsavgifter bör utebliven betalning av påminnelseavgift utgöra grund för återkallelse av fastighetsmäklarens registrering. För att inte skapa onödig administration bör myndigheten ges särskilt bemyndigande att disponera inkomsterna från avgiften för påminnelse i enlighet med 25 § avgiftsförordningen (1992:191). Regeringen bedöms ha bemyndigande att utfärda nödvändiga föreskrifter genom föreslagna ändringar i fastighetsmäklarlagen och den befintliga bestämmelsen i 32 § fastighetsmäklarlagen om att regeringen får meddela föreskrifter om avgifter enligt samma lag.

6 Ikraftträdande

Förslag: Författningarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2018.

Skälen för förslaget: Den årliga avgiften betalas kalenderårsvis (se 8 § fastighetsmäklarförordningen). Författningsändringarna bör träda i kraft samtidigt som en ny betalningsperiod inleds. Fastighetsmäklare ska betala den årliga avgiften senast den 15 mars det år registreringen avser (1 § Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter [KAMFS 2013:2] om den årliga avgiften). Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionen får tillräckligt med tid för att informera fastighetsmäklarna och vidta övriga nödvändiga åtgärder. Med hänsyn till detta och de återstående stegen i lagstiftningsprocessen föreslås författningsändringarna träda i kraft den 1 januari 2018.

7 Konsekvenser

Bedömning: Författningsförslagen bedöms inte medföra några ökade kostnader för Fastighetsmäklarinspektionen som inte täcks av intäkterna från påminnelseavgiften. Andra myndigheter bedöms inte påverkas.

På sikt förväntas författningsförslagen leda till en minskning av den börda som de sena betalningarna medför för Fastighetsmäklarinspektionen, vilket leder till en motsvarande minskning av kostnaderna för myndigheten.

Författningsförslagen innebär även att en mer proportionerlig ordning skapas och att färre fastighetsmäklare samt köpare och säljare

på fastighetsmarknaden drabbas av de negativa konsekvenser som ett återkallande av mäklarens registrering kan innebära.

Skälen för bedömningen: De ökade kostnader som kommer att uppstå hos Fastighetsmäklarinspektionen med anledning av påminnelseförfarandet täcks av påminnelseavgiften. Förslagen bedöms även medföra att en del av de kostnader som myndigheten har i dag till följd av uteblivna betalningar av årlig avgift kommer att minska. Genom att Fastighetsmäklarinspektionen får möjlighet att hantera de mäklare som försummar att betala den årliga avgiften på ett mer ändamålsenligt sätt förväntas en minskning uppstå när det gäller antalet mäklare som får sin registrering återkallad fastän de avser att vara fortsatt yrkesverksamma. På sikt minskar därigenom den administrativa börda som Fastighetsmäklarinspektionen har med anledning av de sena betalningarna, vilket leder till motsvarande minskning av kostnaderna för myndigheten.

Förslagen innebär inte några ökade kostnader för andra fastighetsmäklare än de som försummar att betala den årliga avgiften i tid. Förslagen leder till en ordning där de åtgärder som mäklaren riskerar att drabbas av i många fall står i bättre proportion till mäklarens agerande. Genom att en återkallelse av fastighetsmäklarens registrering föregås av en påminnelse kommer de negativa konsekvenser som ett återkallande av registreringen kan leda till för såväl fastighetsmäklare som för köpare och säljare på fastighetsmarknaden att minska i omfattning.

Andra statliga myndigheter, kommuner eller landsting bedöms inte påverkas av de föreslagna ändringarna.

8 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666)

5 § Varje fastighetsmäklare ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Skyldigheten att vara registrerad gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart

1. kommunal förmedling av hyresrätter,
2. kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande,
3. förmedling av hyresrätter för fritidsändamål,
4. förmedling av hyresrätter till lokaler eller
5. förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

Registreringen ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i 1 § (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare).

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsmäklares registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen. Ändringen i paragrafen innebär att bestämmelsen om att betala registreringsavgift i det nuvarande fjärde stycket flyttas till 5 a § och ändras på sätt som beskrivs i den paragrafens författningskommentar.

5 a § Fastighetsmäklare ska betala registreringsavgift i form av ansökningsavgift, årlig avgift och, i förekommande fall, påminnelseavgift.

I paragrafen, som är ny, anges de avgifter som fastighetsmäklare ska betala.

Bestämmelsen har flyttats från 5 § och har i sak ändrats till viss del. Ändringen innebär att en ny registreringsavgift införs i form av en påminnelseavgift. Den ska betalas av mäklare som, genom att inte betala den årliga avgiften inom föreskriven tid, försäkras att en påminnelse behöver skickas ut. Regeringen får meddela föreskrifter om avgifterna (se 32 § fastighetsmäklarlagen).

29 § Fastighetsmäklarinspektionen ska återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar registreringsavgift eller
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt denna lag.

Återkallelse på grund av utebliven betalning av årlig avgift får ske först efter påminnelse.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att återkalla registreringen meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

Paragrafen innehåller bl.a. grunderna för att återkalla fastighetsmäklarens registrering, bestämmelser om varning och erinran och en bestämmelse om påföljdsunderlåtelse.

Grunden för återkallelse av registrering i *andra punkten* i första stycket omfattar även utebliven betalning av påminnelseavgift, eftersom den utgör en registreringsavgift (se 5 a §). Emellertid kan bestämmelserna om varning, erinran och påföljdsunderlåtelse komma att tillämpas även i dessa situationer.

I *andra stycket*, som är nytt, anges att återkallelse med anledning av utebliven betalning av årlig avgift får ske först efter påminnelse.

Ändringen i *tredje stycket* är endast av redaktionell karaktär.

