

Remissvar avseende Remiss - Konsumentverkets och Fastighetsmäklarinspektionens redovisning av uppdraget att lämna förslag om organisationsförändring

Högskolan i Gävle tackar för möjligheten att lämna synpunkter gällande förslaget. Svaret är utarbetat av universitetsadjunkt Mats Lövgren

Bakgrund

Högskolan i Gävle bedriver sedan 1993 fastighetsmäklarutbildning, varje år utbildas 150 – 200 fastighetsmäklare vid Högskolan i Gävle. Fokus i utbildningen ligger på fastighetsmäklarens roll att tillvarata konsumenters behov av trygga bostadsaffärer som oftast är den största affär privatpersoner gör i livet.

Högskolan i Gävles sammanfattande synpunkter

Högskolan i Gävle avstyrker förslaget om organisationsförändring av flera skäl. Den föreslagna organisationsförändringen innebär:

- en överhängande risk för att konsumentskyddet urholkas genom en sämre tillsyn över fastighetsmäklarna och fastighetsmäklarföretagen
- en ökad risk för en mindre rättssäker och effektiv hantering av disciplinärenden riktade mot fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag
- en ökad risk att det viktiga arbetet med åtgärder mot penningtvätt försämras
- en risk att förslaget innebär ökade kostnader för statskassan i stället för minskade

Risker för urholkat konsumentskydd

En bostadsaffär är oftast en konsuments, köpare och säljare, största affär i livet. Dessutom gör de flesta konsumenter få affärer under sin livstid och är inte vana bostadsköpare och säljare. Drygt 90 % av alla bostadsaffärer görs genom mäklare.

Det är därför av största vikt med en effektiv tillsyn över Sveriges fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag för att upprätthålla förtroendet för fastighetsmäklarbranschen. För att skydda konsumenterna finns fastighetsmäklarlagen som i flera hänseenden skiljer sig från andra konsumentskyddslag. Det krävs särskild kompetens för att utifrån fastighetsmäklarlagen utöva en effektiv tillsyn. Den kompetensen är återigen uppbyggd vid fastighetsmäklarinspektionen, FMI, och det vore synd att riskera att urholka den kompetensen på grund av den föreslagna organisationsförändringen.

En av FMI:s uppgifter är att registrera fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. För förtroendet och konsumentskyddet är det av största vikt att inte olämpliga personer kan börja arbeta som fastighetsmäklare eller bli ledare i ett fastighetsmäklarföretag. Framför allt krävs erfarenhet och specialkompetens att bedöma kriteriet ”redbar och lämplig”. Att placera denna hantering i en avsevärt större organisation riskerar att försvaga den kompetensen.

Risker för fastighetsmäklarnas och fastighetsmäklarföretagens rättssäkerhet

Den svenska fastighetsmäklaren har ett unikt stort personligt ansvar för bostadsaffärens genomförande, både ett disciplinärt och civilrättsligt ansvar. Det disciplinära ansvaret hanteras idag vid FMI:s disciplinnämnd. Det är av största vikt att den kompetensen bibehålls. Innan ett disciplinärende når disciplinnämnden bereds det av FMI:s jurister som har ett stort ansvar att ärendet hanteras på ett rättssäkert och effektivt sätt. Detta arbete kräver synnerligen djupa expertkunskaper i fastighetsmäklarlagen och dess rättspraxis.

En parallell som är lätt att dra är när allmänna reklamationsnämnden, ARN, hanterade civilrättsliga ärenden, ekonomiska anspråk från konsument mot mäklare. Då fattades på grund av bristande resurser och kompetens flera rådgivande beslut av ARN som upplevdes bristfälliga av mäklarbranschen. Med anledning av detta inrättades Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd, FRN, som tvistlösningsnämnd varpå dessa ärenden numer hanteras av expertkompetens och rättssäkerheten har ökat till gagn för såväl fastighetsmäklare som konsument. Det vore olyckligt om hantering av disciplinärenden riktade mot fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag skulle riskera att beredas och beslutas av organ inom konsumentverket som saknar den expertkompetens som krävs.

Risker för arbetet med åtgärder mot penningtvätt

FMI utövar även tillsyn utifrån lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, PTL. Även inom detta har FMI byggt upp en kompetens och en erfarenhet som börjat leda till effektiv och rättssäker tillsyn. Deras samarbete med Finanspolisen har lett fram till mycket bra informationsmaterial riktat till mäklarbranschen som gagnar oss som lärosäte i vår utbildning av fastighetsmäklare. Med den föreslagna organisationsförändringen finns risker att

detta synnerligen viktiga och prioriterade arbete på grund av bristande branschkunskap och kompetensflykt försvagas.

Risk för ökade kostnader för statskassan

FMI:s verksamhet finansieras idag av de registreringsavgifter som fastighetsmäklarna och fastighetsmäklarföretagen betalar. Konsumentverkets verksamhet är däremot skattefinansierad. Att ha olika finansieringssystem inom samma myndighet verkar osannolikt och det rimliga i så fall är att även tillsynen över fastighetsmäklarna blir skattefinansierad. Den föreslagna organisationsförändringen riskerar med andra ord att kostnaderna för statskassan ökar vilket inte torde vara syftet med den föreslagna organisationsförändringen.