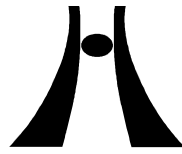


Beteckning: _____



HÖGSKOLAN
I GÄVLE

Avdelningen för ekonomi

Reglering av Fastighetsmäklare: Är utbildning och licensiering av mäklare nödvändig?

Klas Ullman
2011-01

Examensarbete 15 hp

Bredmagister Fastighetsförmedling
Handledare: Tommy Gerdemark

Abstract

Title: Regulation of Estate Agents.

Level: Final assignment for Bachelor Degree in Business Administration

Author: Klas Ullman

Supervisor: Tommy Gerdemark

Date: 2011-01-12

Aim

The main focus of this study has been to investigate whether increasing regulation could afflict harm on the efficiency of the estate agent market. A comparison has been made between England and Sweden in order to highlight specific differences between the two countries.

Method

The thesis is based upon a method of quality rather than quantity. Information has been gathered by reading official reports from each country. This is the easiest way of finding relevant information.

Result & Conclusions

England has chosen a negative license regime for people working in the domestic property industry. In Sweden authorities has chosen to tighten up its already existing license regime. When it comes to monitoring the estate agents, England has given a non-governmental organization, the TPO, responsibility for monitoring the agents. They run a statutory redress mechanism scheme that enables redress for buyers and sellers in the event of a complaint against any agent. In Sweden, Fastighetsmäklarnämnden was created for monitoring the agents. The Swedish estate agent is responsible for the legal documents, it's proper to demand a certain degree of education in order to function as an estate agent in Sweden. However the British system, that hasn't any barriers of entries such as a license regime and with a non-governmental organization that monitors the estate agents and creating consumer awareness, seems more appropriate to create a dynamic and transparent estate agent sector.

Suggestions for future research

This thesis is limited in its scope. It could be interesting to examine if it would be wiser to remove responsibility from the Swedish estate agent and leave the contracts to lawyers?

Contribution of the thesis

Apart from discussing the advantages and disadvantages with regulating the real-estate agent sector, his thesis shows the danger of political decisions makers being affected by non-governmental organizations.

Key words: License regime, barriers of entry, information, regulation

Abstrakt

Titel: Reglering av fastighetsmäklare

Nivå: C-uppsats

Författare: Klas Ullman

Handledare: Tommy Gerdemark

Datum: 2010-05-24

Syfte

Uppsatsen diskuterar huruvida en ökad reglering av fastighetsmäklarbranschen kan hämma och skada effektiviteten på mäklarmarknaden. För att ge en bredare kontext som kan belysa frågeställningen har en översiktlig jämförelse gjorts mellan Sverige och England.

Metod

Uppsatsen är i sin metod snarare kvalitativ än kvantitativ. Studier av offentliga rapporter från respektive land utgör basen för uppsatsen. Det har varit det bästa sättet att få fram relevant information i frågan.

Resultat & slutsats

England har inget krav på att mäklare skall vara registrerade men däremot en omfattande lagstiftning som styr mäklaren. Sverige har istället valt en lösning där man skärpt kraven på utbildning och sålunda höjt kraven för att bli registrerad som fastighetsmäklare. I England har en icke statlig organisation fått ansvaret att övervaka mäklaren. Fastighetsmäklarombudsmannen administrerar ett obligatoriskt besvärsschema som ger konsumenter möjlighet att framföra klagomål mot fastighetsmäklare. I Sverige har den statliga Fastighetsmäklarnämnden som övervakar mäklarna och även ansvarar för registrering av mäklarna och ytterst för innehållet i mäklarnas utbildning. Den svenska mäklaren är ansvarig för att upprätta kontrakt vid fastighetstransaktioner. Av det skälet är det motiverat att mäklaren har en utbildning. Annars är det engelska systemet att föredra eftersom det skapar en bransch med färre inträdeshinder, som exempelvis licensiering. Dessutom satsar England mer på konsumentupplysning som bidrar till en mer transparent bransch.

Förslag till fortsatt forskning

En intressant fråga är om mäklarens roll skall renodlas till en ren säljare där utbildade jurister istället får ansvaret för att utforma köpekontrakten.

Uppsatsens bidrag

Uppsatsen diskuterar de risker som kan uppstå vid en ökad reglering av mäklarbranschen. Exempel på detta är för höga krav på registrering till mäklare vilket ökar inträdeskostnader i mäklarbranschen.

Nyckelord: Licensiering, inträdeshinder, information, regleringar

Innehållsförteckning

FÖRKORTNINGAR	5
1 INLEDNING	
1.1 Bakgrund	6
1.2 Problemformulering	6
1.3 Syfte	7
1.4 Målgrupp	7
1.5 Avgränsning	7
2 METOD	
2.1 Vetenskapligt förhållningssätt	8
2.2 Kvalitativa eller kvantitativa metoder	8
2.3 Validitet och reliabilitet	8
2.4 Metodproblem	9
2.5 Tillvägagångssätt	9
3 ENGELSKA SYSTEMET: ORGANISATIONER- LAGSTIFTNING	
3.1 Branschorganisationer	10
3.2 Lagstiftning	14
3.3 Åtgärder inom lagstiftningsområdet	15
3.4 Utbildningskrav för fastighetsmäklare	16
3.5 Licensiering och tillsyn	17
4 ORGANISATIONER I SVERIGE	
4.1 Branschorganisationer och myndigheter	21
4.2 Olika lagar	23
4.3 Registrering och tillsyn	23
4.4 Utbildning	25
5 UTBILDNING OCH LICENSIERING SOM KOSTNAD	
5.1 Inträdeshinder	28
5.2 Kan myndigheter skapa inträdeshinder genom regleringar?	29
5.3 Information	31
5.4 Sammanfattning	31
6 SLUTSATS	
6.1 Utbildning	33
6.2 Certifieringskravet	34
6.3 Avslutning	34
6.4 Förslag till fortsatt forskning	35
6.5 Uppsatsens bidrag	35
KÄLLFÖRTECKNING	36

Förkortningar

OFT	Office of Fair Trading
MS	Mäklarsamfundet
FMF	Fastighetsmäklarförbundet
FMN	Fastighetsmäklarnämnden
TPO	the Property Ombudsman
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
NAEA	National Association of Estate Agents

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Det privata ägandet av bostäder har ökat och med det även omsättningen av privata hem. En orsak till den snabba omsättningshastigheten kan förmodligen tillskrivas den urbaniseringsprocess som tycks ha accelererat från 1990-talet och framåt. Storstadsområden som exempelvis Malmö växer snabbt på bekostnad av den omgivande landsbygden¹. Även regionala centra likt Växjö har upplevt en stark befolkningstillväxt i relation till den omgivande landsbygden. I städerna har bostadsrätten blivit en vanlig boendeform. Hyresrätten har relativt sett gått tillbaka i jämförelse med det ägda boendet. Givetvis sker en omfattande nybyggnation av villor men av allt att döma håller inte nybyggnationen av dessa takten med inflyttningen till städerna.

Det ökade privata ägandet av boende har medfört ett ökande behov av fastighetsmäklare. Den snabba förändringen på bostadsmarknaden i kombination med hård massmedial bevakning av branschen har fångat lagstiftarens intresse. Mäklarbranschen har uppmärksammats och krav har höjts på att skydda konsumenterna från att mäklarna på godtyckliga grunder tillgodoser sina egna intressen när bostäder byter ägare. Detta har satt krav på politiker att agera och utöva kontroll. Att reglera ett område är det vanliga förfarings sättet när en politiker vill utöva kontroll. Detta fick klara konsekvenser som manifesterades i fastighetsmäklarlagen från 1995 (SFS 1995:400). Den lagstiftningen var ett stort steg i att skärpa kraven på mäklarens objektivitet och oberoende gentemot såväl säljare som köpare. Den medförde två viktiga förändringar.

- 1) Kravet på ökad utbildning; för att bli registrerad som mäklare krävde den nya lagen två år vid högskola.
- 2) Den andra viktiga förändringen var att övervakningen av mäklarna flyttade från länsstyrelserna till den nyskapade fastighetsmäklarnämnden som förutom den regelrätta övervakningen även registrerade nya mäklare och var ytterst ansvariga för utbildningskriterierna av mäklarna. Orsaken till detta var en större enhetlighet i tillsynen över mäklarna. Alternativet var att låta mäklarnas branschorganisationer själva övervaka mäklarna.

Trots dessa ökade krav på utbildning och registrering har antalet mäklare fortsatt att växa.

1.2 Problemformulering

Med början av 1990-talet upplevde Sverige en ökad regulativ styrning av fastighetsmäklaren. Fastighetsmäklarlagen från 1995 innebar ökade krav på utbildning och licensiering samt skapandet av ett nytt övervakningsorgan; fastighetsmäklarnämnden. Denna trend har sedan fortsatt, exempelvis väntas en ny fastighetsmäklarlag träda ikraft år 2011. Frågan är om längre utbildning och certifiering i kombination med ökad reglering får avsedd effekt. Uppsatsen utgår ifrån att lagstiftaren med ökad reglering med har som målsättning att öka säkerheten för såväl säljare som köpare vid fastighetsöverlåtelser. Uppsatsen vill diskutera de bakomliggande orsakerna till regleringen och de eventuella bieffekter som kan uppstå. I komparativt

¹<http://www.malmo.se/kommunpolitik/statistik/01befolkning/befolkningsutvecklingenimalmo18002008.4.2ec2683b119e185b0f08000118928.html>

syfte görs en studie mellan England och Sverige. Problemformuleringen kan sammanfattas i två punkter:

- Är högre utbildning och licensiering nödvändigt för att arbeta som mäklare?
- Vilka risker finns det med en ökad utbildning samt krav på licensiering av mäklare?

1.3 Syfte

Syftet med uppsatsen är att diskutera om lagstiftning som reglerar mäklarens verksamhet i kombination med certifieringskrav för att arbeta som mäklare kan verka hämmande på branschen som helhet.

1.4 Målgrupp

Uppsatsens målgrupp är de som kan påverka utformningen av lagar och övriga former av regleringar som styr fastighetsmäklarnas verksamhet. Det innebär; fastighetsmäklare, personer som verkar i organisationer som Fastighetsmäklarnämnden, Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet, etc. samt även politiska beslutsfattare.

1.5 Avgränsning

Uppsatsen är komparativ i så mått att den jämför den engelska och svenska diskussionen gällande mäklarens förhållande till konsumenten samt hur mäklaren skall övervakas. Undersökningen är geografiskt avgränsad till Sverige och England. Avgränsningen mot England är gjord av praktiska skäl. Det finns helt enkelt inte utrymme för att ta in fler länder i diskussionen. Vidare är problemställningen som ligger bakom de politiska besluten i respektive land tämligen likartad i sin art; det rör frågor som utbildning, licensieringskrav och övervakning av mäklaren. Arbetet tar även upp frågan om konsumentgrupper kan drabbas när branschföreträdare från en sektor samarbetar med myndigheter. Uppsatsen tar även upp frågan om en ökad reglering av branschen kan hämma konkurrensen avseende exempelvis prissättning på mäklarens tjänster. Mycket av uppsatsen handlar om hur felaktiga politiska beslut kan fattas på grundval av en felaktig verklighetsbild av det område legaliseringen rör. Lagstiftaren har då blivit påverkad av olika särintressen som via en viss utformning av lagstiftningen vill gagna sina egna intressen. Denna diskussion kan drivas på många områden. I Sverige kan exempelvis lärarfackets inflytande på antalet plaster på läkarutbildningen ifrågasättas. Frågan om hur betygskriterier sätts upp i den nya svenska skolan med en mängd friskolor som finansernas genom offentliga medel är en annan sektor som faller inom denna ram; dvs. hur en professionell grupp utövare av tjänster kan försöka påverka den politiske beslutsfattaren. Av naturliga skäl inskränker sig denna undersökning till endast mäklare.

2 Metod

2.1 Vetenskapligt förhållningssätt

Uppsatsen har en hermeneutisk ansats vilket innebär att författaren använder sin egen förmåga för att tolka materialet som ligger till underlag för uppsatsen. Fakta tolkas utifrån den kontext den hämtas från²

Av detta följer att även författarens egen erfarenhet och kunskap spelar stor roll när fakta skall tolkas. Författarens kunskap och förutfattade meningar/fördomar i det undersökta ämnet spelar givetvis stor roll. Den kunskap denne besitter ligger till grund för tolkningen av det insamlade materialet. För att bedöma objektivitet och trovärdighet i en uppsats är det en fördel att känna till något om författaren av uppsatsen. Jag förutsätts då ha en klar inblick i konsumenternas situation, såväl säljare som köpare, samt inta en balanserad ståndpunkt som objektivt och nyanserat tar hänsyn till de omständigheter som fastighetsmäklare i Sverige verkar under.

2.2 Kvalitativa eller kvantitativa metoder

Man brukar skilja på kvantitativt och kvalitativt upplägg på ett arbete. Kvantitativ innebär att arbetet fokuserar på de mätbara egenskaper hos den insamlade datan som ligger till grund för uppsatsen. Data mäts, vägs och statistikförs. Undersökningsmetoden har sin grund i positivismen, exempelvis naturvetenskap. Kvalitativ undersökningsmetod bygger mer på tolkning och förståelse av det undersökta materialet som tolkas i kontexten och sammanhanget det har hämtats från.³ Metoden har sin grund i humanvetenskapen och försöker förstå orsaken till ett visst handlande, den tar mer hänsyn till mänskliga känslor⁴ och handlingar kan spela in när fakta skall tolkas. Denna uppsats bygger på en kvalitativ metod där uppsatsens frågeställning tolkas och besvaras med ledning av det insamlade och presenterade materialet samt de erfarenheter jag själv har.

2.3 Validitet och reliabilitet

Validitet avser att det mäts som är relevant i sammanhanget, att man undersöker det som avsikten är att undersöka. Den insamlade datan skall vara relevant för att svara på den problemställning som arbetet utgår från.⁵ Reliabilitet avser att mätningen sker på ett tillförlitligt sätt, dvs. om undersökningen görs om och resultatet blir det samma har undersökningen en god reliabilitet.⁶

Dessa bägge termer är ursprungligen skapade för uppsatser som bygger på en kvantitativ ansats. Termerna visar då på att insamlingen av statistisk mätdata har skett på ett korrekt sätt och att även sättet att mäta och värdera datan är korrekt utfört. Om uppsatsen bygger på en kvalitativ ansats blir termerna svårare att tillämpa. Den kvalitativa mätdata kan uppstå under undersökningsgens gång och kan påverkas av olika händelser. Validitet och reliabilitet i den kvalitativa uppsatsen tillgodoses genom att författaren noga redogör för det materialet som använts till uppsatsen och hur uppsatsförfattaren har dragit sina slutsatser⁷. Han måste vara opartisk, väl påläst och kunna tolka den insamlade datan korrekt.

² Halvorsen, K. Samhällsvetenskaplig metod. Studentlitteratur, Lund 2003. sid 14.

³ Halvorsen, K. Samhällsvetenskaplig metod. Studentlitteratur, Lund 2003. sid 78.

⁴ <http://www.infovoice.se/fou/bok/10000002.htm>

⁵ Halvorsen, K. Samhällsvetenskaplig metod. Studentlitteratur, Lund 2003. sid 41.

⁶ <http://www.infovoice.se/fou/bok/10000035.htm>

⁷ <http://www.infovoice.se/fou/bok/10000035.htm>

2.4 Metodproblem

De metodproblem som uppstår har redan berörts i förutvarande stycke om reliabilitet och validitet. Eftersom uppsatsen bygger på en kvalitativ ansats är det mycket upp till uppsatsförfattaren att göra tolkningen av den insamlade datan. För läsaren kan det bli ett trovärdighetsproblem när stora delar av arbetet grundar sig på författarens tolkningar.

2.5 Tillvägagångssätt

Uppsatsen har två delar. En del handlar om regleringen av de svenska respektive engelska fastighetsmäklarna. Syftet med jämförelsen är att studera vilket val som bäst tillgodoser en dynamisk marknad med låga inträdesbarriärer och hög kundnytta för konsumenterna, exempelvis avseende pris och transparens på tjänstens innehåll. Den komparativa studien bygger på engelska och svenska departementsskrivelser inom det aktuella området från respektive land. Eftersom källorna är relativt få och dessutom offentliga är det enkelt för läsaren att granska faktaunderlaget.

Den andra delen tar upp teorier om hur reglering kan påverka marknaden. För att definiera inträdesbarriärer jag använt framförallt teorier av Samuel F Porter. En reglering som påverkar dynamiken på marknaden utgör ett inträdeshinder. Porters arbete nämner bl.a. reglering från myndigheter som en möjlig källa till inträdeshinder. Porters idéer är transparenta och väl diskuterade inom ekonomiforskningen. När det gäller frågan om hur exempelvis licensieringskrav kan påverka marknaden och hur övervakning av mäklare skall skötas har jag valt att citera texter av Carol Propper. Intrycket är att detta är en seriös och erkänd forskare inom detta område. Hennes forskning visar bl.a. på hur ökade regleringar kan utgöra ett inträdeshinder för nya aktörer som vill in i en bransch samt hur konsumenterna av en tjänst kan drabbas av samspelet mellan större branschorganisationer och den statliga lagstiftaren.⁸

Sammanfattningsvis samlar jag in rådata från den komparativa jämförelsen och återger denna. Problemformuleringen görs främst med stöd av Porters teorier om att ökade regleringar kan utgöra inträdeshinder på en marknad samt Carol Proppers teorier om att särintressen kan påverka utformningen av lagstiftning på ett negativt sätt.

⁸ Does competition between hospitals improve the quality of care? Hospital death rates and the NHS Internal Market' (with S Burgess and K Green) Journal of Public Economics vol 88(7-8), 1247-1272 (July 2004)

3 Engelska systemet: Organisationer och lagstiftning

3.1 Branschorganisationer

Detta avsnitt beskriver viktiga organisationer som är involverade i mäklarnas verksamhet. Det är både branschorganisationer och myndighetsorgan. Syftet att läsaren skall få en uppfattning om mäklarbranschen i England är uppbyggd och hur den övervakas.

Office of Fair Trading

Den myndighet i England som har det yttersta ansvaret för tillsyn av fastighetsmäklare är Office of Fair Trading (OFT).⁹ Det är ett statligt departement som dock saknar ministär. Dess uppgift är att övervaka att näringsidkare agerar i överensstämmelse med konkurrens- och konsumentlagar. Utöver detta fungerar även OFT som remissinstans inom området för konsumentskydd och konkurrenslagstiftning och kommer även med egna synpunkter på hur lagstiftning inom detta område kan utvecklas. OFT:s huvuduppgifter kan således sammanfattas i tre punkter.¹⁰

- Att verka för att företag följer konsument- och konkurrenslagstiftning.
- Att straffa företag som bryter mot ovanstående lagar.
- Att genomdriva att initiativ till förbättring inom dessa områden tas från såväl marknaden själv som från politiskt håll.

OFT är den myndighet som ytterst ansvarar för tillsynen av fastighetsmäklare. De åtgärder som kan komma ifråga är varning eller i grova fall avstängning av mäklare som helt enkelt kan få ett yrkesförbud.¹¹

The Trading Standards Institute

OFT har som beskrivs nedan möjlighet att gå in och varna eller avstänga fastighetsmäklare. De tar i det praktiska arbetet ofta hjälp av The Trading Standards Institute¹² (TSI) som från början var en privat organisation, en form av skrågille, bildat 1881, (Incorporated Society of Inspectors of Weights and Measures). Organisationen verkade för att enhetliga instrument och enheter för mått och vikt användes då handel bedrevs i Storbritannien. Organisationen är idag mycket inflytelserik främst på det kommunala planet.¹³ den fungerar som OFT:s. En av organisationens främsta uppgifter är att verka för att lagstiftning som skyddar konsumentintresset upprätthålls. De är då OFT:s förlängda arm när tillsyn över fastighetsmäklare utövas ”på marken”.¹⁴

⁹ <http://www.offt.gov.uk/about/>

¹⁰ <http://www.offt.gov.uk/about-the-offt/what/>

¹¹ <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/38/data.pdf> Estate agent act 1979, avsnitt 3.

¹² <http://www.tradingstandards.gov.uk/extra/ourorganisation.cfm?frmAlias=/ourorganisation/>

¹³ <http://www.tradingstandards.gov.uk/policy/manifesto.cfm>

¹⁴ Estate Agents Act 1979. 1979 c. 38. UK Public General Acts. Avsnitt 26-28.

The Property Ombudsman

The Property Ombudsman (TPO) löser konflikter mellan fastighetsmäklaren och klienter. Titeln ombudsman är tagen från sin svenska motsvarighet. Redan på 1960-talet började det brittiska parlamentet utveckla ombudsmän för den offentliga sektorn. Under 80-och 90-talet kom även ombudsmän inom den privata sektorn.

Den brittiska fastighetsombudsmannen är inte en statlig institution utan snarare en branschorganisation. Ombudsmannen har ett tvistlösningsschema, eller besvärsschema, som kan användas för att lösa konflikter mellan mäklare och kunder. Enligt engelsk lag måste en mäklare vara ansluten till ett godkänt schema för att lösa tvister med klienter. OFT rekommenderar mäklare att ansluta sig till TPO:s besvärsschema¹⁵. Ombudsmannen är helt oberoende av de mäklare som anslutit sig till organisationen. Man är noga med att lyfta fram sin opartiskhet. I årsrapporten från 2009 anges det att ombudsmannen står helt fri, inte bara från fastighets- och mäklarintressen, utan även från regering och från konsumenter. Ombudsmannen rapporterar till ett råd som även det är oberoende till anslutna mäklare.¹⁶

Ombudsmannen kan ge en mäklare en skriftlig varning eller rekommendera mäklare att betala ett skadestånd till den klagande. Parter som inte vill godkänna ombudsmannens utslag kan vända sig till en vanlig domstol. Verksamheten innebär inte någon form av reglering. Reglering innebär enligt ombudsmannen att påverka marknadens beteende genom att vidta regulativa åtgärder som påverkar marknaden. Ombudsmannens arbete går ut på att kompensera konsumenter som blivit orättvist behandlade.¹⁷ I realiteten kan det dock antas att ombudsmannens arbete påverkar det praktiska arbetet hos mäklare, hotet av £25 000 är en ansevärd summa även för en framgångsrik mäklare. Ombudsmannaorganisationen är uppbyggd av tre delar:

Ombudsmannen

- Ombudsmannens främsta roll är att granska och fatta beslut om de klagomål som är riktade mot de fastighetsmäklare som är anslutna och kan besluta att en mäklare skall ersätta en klagande med upp till £ 25000.
- Ombudsmannen rapporterar sina beslut i enskilda ärenden till OEA-rådet.
- Ombudsmannen ansvarar även för det administrativa upplägget inom organisationen.

Rådet

Består av oberoende ledamöter. Ombudsmannen rapporterar till rådet som även är en garant för att ombudsmannen kan verka självständigt gentemot styrelsen.

- OEA-rådet garanterar ombudsmannens oberoende, som ett led i detta ansvarar rådet för att ombudsmannen har tillräckliga resurser att bedriva sin verksamhet.
- Fungerar som en rådgivande part till ombudsmannen.

Styrelsen

Styrelsens medlemmar består av representanter från medlemmarna, dvs. mäklarna och deras intresseorganisationer NAEA och RICS. Den är framförallt involverad i översynen av den dagliga driften av ombudsmansorganisationen.

¹⁶ <http://www.tpos.co.uk/index.htm>

¹⁷ How the Ombudsman for Estate Agents demonstrates that it meets the OFT's criteria for approval of estate agents redress schemes OFT 1074, Criterion 3 sid 4.

- Samlar in finansiella medel för organisationens drift genom medlemsavgifter från de anslutna mäklarna.
- Styrelsen är representant för de mäklare som är anslutna till organisationen.

Royal institution of Chartered Surveyors

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) är en organisation som riktar sig till personer som arbetar inom fastighetssektorn. RICS finns idag i 146 länder världen runt och har över 146 000 medlemmar. Organisationen grundades 1868 av fastighetsmäklare och värderare i London. Den fick ett kungligt brev (Royal Charter) 1881 och 1946 blev den en kunglig institution.

Organisationens huvuduppgifter idag är framförallt:

- Att reglera och främja yrken inom fastighetsbranschen.
- Att upprätthålla högsta tänkbara standard för utövarna vad gäller utbildning och professionella standarder.
- Att skydda klienter och konsumenter genom en strikt uppförandekod.
- Att tillhandahålla opartiska råd, analyser och vägledning.¹⁸

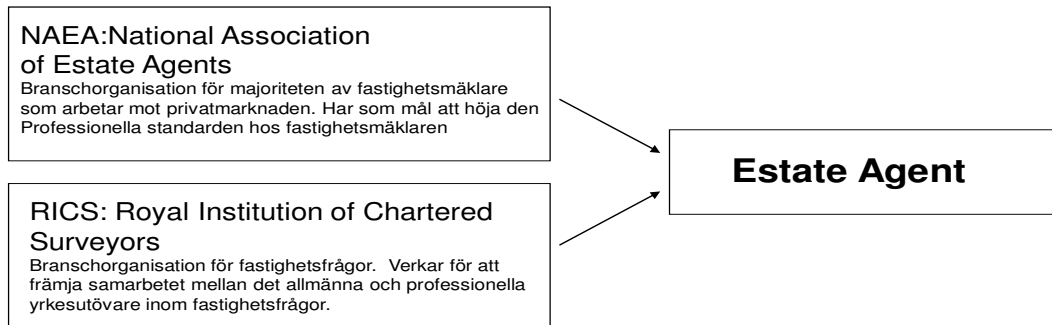
RICS fungerar som en mycket viktig remissinstans i frågor anknutna till fastighetssektorn. De sitter även med som representanter i TPO:s styrelse. Organisationen har antagit ombudsmannens Uppförandekod gällande fastighetsmäklare.

NAEA National Association of Estate Agents

NAEA (Association of Estate Agents) är liksom RICS en branschorganisation. Den är helt inriktad på fastighetsmäklare och vänder sig företrädesvis till mäklare som verkar på marknaden för privatbostäder. Till skillnad från RICS så verkar den bara inom Storbritannien och har ingen officiell status via privilegiebrev. Organisationen grundades 1962 av fastighetsmäklare som vill skapa en hög standard bland fastighetsmäklare i Storbritannien. NAEA har ca 10 000 medlemmar. Man har en uppförandekod (Residential Estate Agency Code of Practise) som medlemmarna får ansluta sig till. Liksom RICS har NAEA rekommenderat sina medlemmar att gå med i TPO:s besvärsschema och sitter även med som representanter i TPO:s styrelse. Organisationen har även antagit ombudsmannens Uppförandekod för fastighetsmäklare.

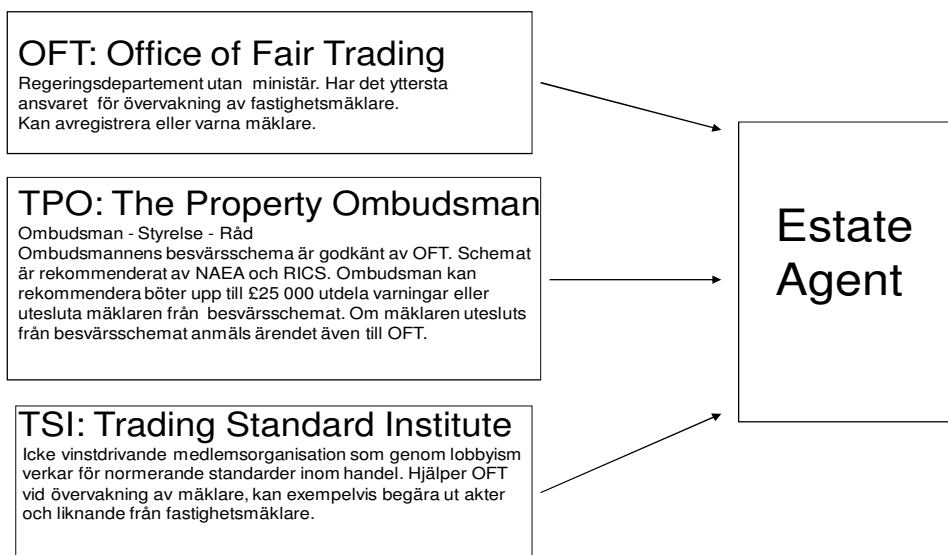
¹⁸ Royal Charter preamble 3.

Branschorganisationer



Figur 1: Branschorganisationer England

Övervakningsorgan



Figur 1: Övervakningsorgan England

3.2 Lagstiftning

Avsnittet tar upp några av de viktigare lagar som reglerar mäklarnas verksamhet i England.

England/Wales har en omfattande lagstiftning som styr fastighetsmäklarens verksamhet. Däremot har man ingen licensiering eller formella krav på den som skall arbeta som mäklare, yrket står öppet för alla. Det två främsta akterna var länge: The Estate agent Act och The Property Misdescriptions Act. På senare tid har den viktiga lagen; The Consumers, Estate Agent and Redress Act 2007 (CEARA) tillkommit.

Estate Agent Act 1979

En av de grundläggande regulatoriska akter som styr fastighetsmäklarna i England/Wales är The Estate Agent Act 1979. Den definierar begreppet fastighetsmäklare och bestämmer vilken information som skall ges till klienter och hur budprocessen skall genomföras.¹⁹ Akten består av 34 bestämmelser. 1-26 definierar begreppet fastighetsmäklare och ger grundläggande regler denne skall hålla sig till.

Nämns kan bestämmelse 26 som ger OFT och Local Trading Standards Offices rätt att övervaka fastighetsmäklarna och ta emot klagomål. Andra punkter att uppmärksamma är:

- Enligt bestämmelse 5 förbjuda olämpliga personer att vara fastighetsmäklare
- Enligt bestämmelse 4 utdela varningsorders till olämpliga mäklare

Property Misdescriptions Act 1991

Lagakten förbjuder fastighetsmäklaren att ge falsk eller missledande information om de fastigheter som mäklaren förmedlar försäljningen av.

Ett missledande uttalande kan vara svårt att precisera. Som utgångspunkt kan antas ett uttalande utifrån vilket en normalt förnuftig person skulle kunna göra en felbedömning om objektet, även om uttalandet i sig inte är falskt. Det krävs ingen subjektivt uppsåt hos mäklaren att göra ett falskt eller missledande uttalande. Om mäklaren tror att informationen han ger kan vara osann har han tre möjligheter.²⁰

1. Han kan se till att spekulanten till fullo inser att information kan vara falsk eller missledande.
2. Han kan kontrollera informationen extra noggrant.
3. Han kan undvika att överhuvudtaget nämna någon aspekt av information som han tror kan vara falsk eller missledande.

Om mäklaren kan visa att tillbörlig hänsyn och nödvändiga mått vidtagits kan han förklaras skadeslös även om den informationen han uppgivit varit falsk eller missledande.

The Estate Agents Order 1992 knyter ihop The Property Misdescription Act med the Estate Agent act 1979. Den anger att rätten för OFT att utfärda varningar, eller att bannlysa fastighetsmäklare från att utöva yrket gäller även om fastighetsmäklaren bryter mot de bestämmelser som står medtagna i The Property Misdescriptions Act.

¹⁹ Estate Agents Act 1979. 1979 c. 38. UK Public General Acts

²⁰ Property Misdescriptions Act 1991. 1991 c. 29 UK. Public General Acts

3.3 Åtgärder inom lagstiftningsområdet

Avsnittet beskriver den diskussion som påbörjades i början på 2000-talet i England. Liksom i Sverige hade England då känt effekterna av en fastighetsboom som tog sin början under 1990-talet och sedan accelererade. Avsnittet skall ses som en parallell till den diskussion som skett i Sverige som låg till grund för fastighetsmäklarlagen från 1995.

OFT:s Studie 2004

Under 2004 slutförde OFT en omfattande marknadsstudie av fastighetsmäklarna i England, Wales och Nordirland, på uppdrag av regeringen i Storbritannien.²¹ I sin Rapport fann OFT att det fanns ett utbrett missnöje med fastighetsmäklare i Storbritannien. OFT pekade på några brister som borde åtgärdas. Dels skulle det bli lättare för en konsument att driva en besvärprocess mot en fastighetsmäklare, och dels borde de begränsade möjligheter som fanns att övervaka mäklarkåren utökas. The 1979 Estate Agency Act skulle därför moderniseras för att bli mer tillämpbar för övervakning av mäklarna.

OFT kom därför fram till bl.a. följande förslag rekommendationer till ändringar:²²

- Fastighetsmäklare skall under en längre period vara skyldiga att upprätthålla effektiva administrativa akter över de fastighetstransaktioner de utfört, vilket skall underlätta inspektionen av dem.
- Fastighetsmäklare skall i högre utsträckning än tidigare vara skyldiga att förse myndigheter som OFT och TSS med dokument som visar hur de genomfört de transaktioner de ansvarat för.
- Kontraksregler i ett uppdragsavtal skall framgå klarare.
- Fastighetsmäklarna skall i högre grad fås att ansluta sig till besvärsscheman som löser tvister mellan dem och konsumenter.
- OFT och dess tillsynsorgan har större möjligheter att utdela varningar och avstänga mäklare. Möjligheterna att övervaka mäklarna är också större.

Nedan följer några lagar som innehåller viktiga förändringar som gjordes efter de rekommendationer som OFT lämnat.

The Housing Act 2004

Från den 1 augusti 2007 så måste alla hus som säljs i England och Wales vara försedd med HIP: Home Information Pack, dvs. en mängd detaljerad info om den fastighet som erbjuds till försäljning. Lagstiftningen tar sikte på egna hem; fastigheter, ägarlägenheter samt hyresrätter. HIP-listan är tämligen omfattande, faktiskt mer omfattande än obligatoriska uppgifter vid en svensk fastighetsförsäljning som utförs med mäklarförmedling. Om mäklaren inte följer reglerna i HIP kan han bli avstängd av OFT.

- En tämligen utförlig frågelista som utgör en bas för vidare undersökning av fastigheten.

²¹ Estate agency market in England and Wales, Main Report, Crown copyright 2004

²² Estate agency market in England and Wales, Main Report, Crown copyright 2004, sid 99-100.

- Ger information om energieffektiviteten i fastigheten.
- Innehåller en del basal information som adress på fastigheten och viss information om mäklaren.
- Säljaren skall tillhandahålla motsvarande lantmäterinformation, d.v.s. pantsättning osv.
- Utdrag ur lantmäteriregister, kommunala planer (detaljplaner) osv, samt uppgifter från VA-verk.

Det är obligatoriskt att vid alla husförsäljningar kunna erbjuda en Home Information Pack. Det framgår av namnet att det är information om det till försäljning utlagda hemmet. Informationen skall finnas tillgänglig i skriftlig form från den första dagen bostaden läggs ut till salu.

Under 2007 bestämdes att alla mäklare skulle ha obligatorisk skyldighet att delta i TPO:s (ombudsmannens) besvärsschema för klagomål som var relaterade till frågor i HIP-paketet.²³ Övriga frågor, exempelvis falsk budgivning föll inte in här.

CEARA 07

Ny lagstiftning, The Consumers, Estate Agent and Redress Act 2007, (CEARA 07) har stärkt OFT:s möjligheter att ingripa mot fastighetsmäklare som inte följer bestämmelser som reglerar deras yrkesutövning. Den ger även OFT större möjligheter att överväga en fastighetsmäklares lämplighet att utöva yrket. Några viktiga punkter är följande:

- Fastighetsmäklaren måste tillhöra ett besvärsschema. Besvärsschemat bestämmer hur tvister mellan konsumenter och mäklare skall lösas. TPO erbjuder ett sådant schema som OFT rekommenderar.
- Tvingar mäklare att spara akter över gjorda affärer i upp till 10 år.
- Ger OFT och Trading Standards Officers utökad rätt att inspektera och begära tillträde till fastighetsmäklarens lokaler samt inventera de akter över gjorda transaktioner som mäklaren har.

Förändringarna står i aktens 3:e del i punkterna 53-59.²⁴

Den kanske viktigaste förändringen är att alla mäklare måste vara anslutna till ett besvärsschema. Ett besvärsschema anger hur en konsument för talan mot mäklaren när konsumenten anser sig illa behandlad av mäklaren. Det har alltså skett en utvidgning från att bara omfatta frågor med ursprung i HIP till att omfatta alla tvistefrågor som kan uppstå under säljprocessen.

3.4 Utbildningskrav för fastighetsmäklare

Vad som är en fastighetsmäklar framgår av 1979 Estate Agent Act. Enligt aktens första stycke likställs fastighetsmäklare med en person som förmedlar affärer i fast egendom (gäller även lägenheter) köpare och säljare.

²³ http://www.opsi.gov.uk/ACTS/acts2004/ukpga_20040034_en_1

²⁴ Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007. 2007 c. 17. UK Public General Acts

Det finns idag inga formella utbildningskrav för att verka som fastighetsmäklare i England/Wales. NAEA och RICS har olika utbildningar som mäklare frivilligt kan gå igenom. Fokus har istället lagts på att stärka möjligheten att övervaka, driva klagomål mot samt bestraffa felande mäklare.

3.5 Licensiering och tillsyn

Avsnittet tar närmare upp hur den engelska diskussionen såg på licensiering av mäklare och hur tillsynen borde utövas.

Inom branschen finns det gott om förespråkare för licensiering. I en undersökning gjord av OFT i deras rapport från 2004 behandlar man frågan om utbildningskrav för mäklare. På frågan vad licensiering skulle medföra för mäklarna svarade respondenterna enligt följande:

What benefits to the industry and to consumers do you think would result from licensing? % responding

Prevent unscrupulous agents from continuing to trade	95
Give estate agents a better public profile	89
Increased peace of mind for clients	88
Offer the prospect of legal redress for serious misdemeanours (i.e. loss of licence)	86
Provide certainty for agents concerning expected standards of behaviour	83
Industry could justify higher fees to clients	35

När frågan om licensiering kommer upp svarar ofta såväl konsumenter som branschföreträdare att de är positiva till en stramare reglering av marknaden. I sin årsrapport från 2008 förespråkar även ombudsmannen licensiering men är i en artikel från 2010 mer återhållsam sedan OFT återigen i en studie uttalat sig negativ om licensiering med hänvisning till de kostnader detta kan medföra, kostnader som kan tas ut på konsumenter.²⁵

I sin stora utredning från 2004 behandlar OFT frågan om licensiering och ställer sig negativ.²⁶ Licensiering kommer per automatik att medföra en ökad krav på fastighetsmäklaren avseende framförallt utbildning, men även försäkringar m.m. OFT är mycket noga med att poängtera att dylika krav bör ha sin utgångspunkt i ett konsumentintresse där förhållandet mellan kostnads- kontra nyttoaspekt är avgörande för om en licensiering bör krävas. Att införa en licensiering kräver att viktiga avvägningar görs. En sådan avvägning är balansera mellan konsumenternas intressen eller mäklarens och till denne närstående parter som branschorganisationer. Konsumenten vill ha skydd för att mäklaren inte skall uppträda otillbörligt mot honom. Röster höjs ofta för att utbildning med efterföljande licensiering kommer att göra det säkrare för konsumenten. Licensiering medför dock kostnader för utbildning, övervakningsmyndigheter samt eventuella försäkringar, vilka i slutändan kan

²⁵ http://www.tpos.co.uk/press_releases_10.htm#standards The way to drive up standards is to work together, says Property Ombudsman

²⁶ Estate agency market in England and Wales, Main Report, Crown copyright 2004, sid 97-98.

landa hos konsumenten. Detta medför inträdeskrav på marknaden, vilket medför hämmad konkurrens.

OFT visar misstänksamhet mot att olika särintressen kan försöka dra nytta av en ökad reglering för att främja sina egna intressen, vilket slutändan kan skada konsumenten:²⁷

- Branschorganisationerna har ett intresse av att öka inträdeskraven på fastighetsmarknaden. De är ofta bildade av mäklarna själva och har med tiden byggt upp en organisation som innehåller en egen administration som organiserar både utbildning och övervakning av sina medlemmar, vilket genererar pengar. Det ligger i deras intresse att verka för en högre utbildningsnivå hos mäklarna.
- Även utbildningsetablissemang på universitet och högskolor har ett intresse av att fler mäklare utbildas på lärosätena.
- Missgrepp från fastighetsmäklare uppmärksammas ofta i media vilket medför ett ökat tryck från den allmänna opinionen mot politikerna. Från politiskt håll kan då en ökad reglering ses som ett uttryck för handlingskraft.
- Fastighetsmäklarna själva kan tjäna på en licensiering. De redan etablerade mäklarna, främst stora kedjor, kan ta kostnaden för utbildningskrav och licensiering. Däremot blir det svårare för mindre mäklare. Det blir även svårare att etablera sig på marknaden.

OFT är alltså negativa till licensiering. När regleringen av mäklarna ökar kommer det även nya kostnader. Kostnaderna kommer i slutändan att slås ut över konsumenterna, dessutom kan konkurrensen mellan mäklarna minska eftersom inträdeskraven på marknaden ökar.

Ett skäl för licensiering skulle vara att utbildningsnivån hos mäklare höjs. Oft godtar inte det argumentet utan menar att en privatperson i princip kan sälja sin bostad själv. De praktiska momenten är inte särskilt krävande. Det finns i princip färdigskrivna kontrakt som kan laddas ner från hemsidor eller köpas i en bokhandel. Varför skulle då en mäklare behöva utbildning för att göra samma sak? Vad man ofta efterfrågar hos mäklare är förhandlingsskicklighet, marknadsföringsmöjligheter samt kunskap om fastighetsmarknaden (speciellt värdering av densamma).²⁸ Frågan är i vilken mån dessa egenskaper uppväcks eller utvecklas genom en ökad utbildning. Oft tycks mena att det är en fråga om personlig lämplighet och erfarenhet i branschen.²⁹

Förespråkarna för licensiering anser även att denna kommer att minska andelen av oärliga mäklare på marknaden. Oft anser att det inte finns någon klar korrelation mellan utbildning och licensiering och minskad grad av klagomål mot fastighetsmäklare. Klagomålen mot mäklare har istället sin grund i naturen av den tjänst som mäklaren erbjuder konsumenten. Mäklaren är i grunden en säljare och kan i säljprocessen få missnöjda kunder. Vidare kan säljaren ha svårt att uppfatta det är han/hon betalar för. Den gängse och allmänna uppfattningen är att ingen vill betala för en tjänst som man anser sig kunna utföra själv utan

²⁷ Annexe C of estate agency market in England and Wales, International comparisons, Crown copyright 2004, sid. 22-25.

²⁸ Annexe C of estate agency market in England and Wales, International comparisons, Crown copyright 2004, sid 125-127.

²⁹ Estate agency market in England and Wales, Main Report, Crown copyright 2004, sid 96-98.

kostnad, dvs. att sälja huset själv. Utan fastighetsmäklaren skulle man dock få en dåligt fungerande marknad där misstag blir dyra och de sociala kostnaderna ökar. Mobiliteten skulle minska. Mäklarnas kunskap om fastighetspriserna är viktig kunskap som inte uppskattas av konsumenterna. När marknaden vänder finns annars risken att säljaren kan sälja för billigt och köparen köpa för dyrt eller tvärtom.

En ökad reglering av fastighetsmarknaden med licensiering ökar inträdeshindren på fastighetsmarknaden. Det innebär att konkurrensen minskar. En minskad konkurrens medför att priserna på mäklarens tjänster stiger. OFT anför vidare att det saknas det stöd för att länder med starka regulatoriska strukturer får en minskad andel klagomål från konsumenter. Däremot får de högra avgifter pga. av ökade kostnader för försäkringar, utbildningskostnader, samt även kostnad för kontrollinstanser samt medlemskap i dyra branschorganisationer, en kostnad som mäklaren då kompenserar med högre arvoden gentemot kunden.

OFT förespråkar istället en s.k. negativ licensiering, vilket innebär att man stärker kontroll möjligheten genom generösa möjligheter för kontrollmyndigheten att kontrollera och bestraffa felande mäklare.

Tillsyn

Som nämnts ovan är det OFT som har möjlighet att varna eller stänga av mäklare. Detta framgår av såväl CEARA och Estate Agent Act 1979. TSI används för att göra fysiska tillslag på mäklarkontor för att beslagta dokument, etc. Dock vill man även göra konsumenterna mer kunniga om vad de kan förvänta sig av mäklarens tjänster.

I CEARA 2007 fastslås därför att mäklarna skall vara anslutna till besvärsschema som löser tvistemål mellan mäklaren och dennes kunder. Schemat skall administreras av ett från OFT godkänt branschorgan. Om en mäklare vägrar ansluta sig kan OFT bötfälla mäklaren med belopp upp till £ 1000 eller som yttersta konsekvens; förbjuda individen att verka som mäklare. Sedan 1 oktober 2008 är det obligatoriskt för alla mäklare i England och Wales att vara anslutna till ett besvärsschema som är godkänt av OFT.³⁰

Konsumenten skall ha möjligheten att klaga på fastighetsmäklaren. Av punkt 3 i den kravlista som OFT ställer på ett besvärsschema framgår uttryckligt att den som anlitar en mäklare skall bli upplyst om existensen av schemat och möjligheten att framföra klagomål hos en ombudsman. Det som utmärker det nya systemet för tillsyn är att kostnaden för statsmakten blir relativt lågt. Ombudsmannen (TPO) finansierar en stor del av sin verksamhet genom avgifter från anslutna mäklare.

Ombudsmannens besvärsschema

TPO:s besvärssystem för att lösa tvister mellan klienter och mäklare togs i bruk 1998. Ombudsmannens schema har fått allt större betydelse. Anslutning till besvärssystem var länge frivilligt. Genom CEARA 07 blev det obligatoriskt och OFT rekommenderade mäklare att ansluta sig till TPO:s besvärsschema. (Sedan tidigare var det en obligatorisk skyldighet att delta i TPO:s besvärsschema för klagomål som var relaterade till frågor rörande HIP-paketet). Det har inneburit en väldigt stark tillströmning av mäklare som anslutit sig till ombudsmannaorganisationen. Flera stora organisationer för fastighetsmäklare, exempelvis RICS och NAEA har haft konkurrerande system för att hantera klagomål från konsumenter gentemot

³⁰ http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2007/ukpga_20070017_en_1

fastighetsmäklare. Bägge har nu valt att rekommendera sina medlemmar att ansluta sig till TPO.

Konsumenten erbjuds en oberoende, opartisk och kostnadsfri granskning av det aktuella ärendet. Ombudsmannen kan ålägga en mäklare som inte handlat i enlighet med lag, uppförandekod eller i övrigt brutit mot vad som enligt svensk norm skulle uppfattas som god mäklarsed att betala kompensation till konsumenten.³¹

Konsumenten kan vända sig till ombudsmannen om agenten har:

- Kränkt konsumentens legala rättigheter.
- Inte har följt regler och förpliktelser som anges av en uppförandekod som agenten har anslutit sig till
- Behandlat konsumenten ohederligt.
- Gjort sig skyldig till bristande hantering av ärendet (ex. orimligt långa tider).

Ombudsmannen kan anvisa en mäklare att upphöra med en viss handling eller att be en konsument om ursäkt. Eller i sista hand anvisa mäklaren att ge konsumenten ekonomisk kompensation upp till £25 000.

Vikten av information

Ombudsmannen lägger stor vikt vid att konsumenten som köper tjänster av fastighetsmäklaren är informerad. Konsumenten måste informeras om sina rättigheter, exempelvis om möjligheten att klaga på mäklaren. Man utgår i första hand från säljarens intresse. Säljaren ses som mäklarens huvudsaklige klient som skall skyddas. (Mot potentiella köpare skall mäklare visa *duty of care*, alltså en typ av vårdplikt, ett hänsynsfullt beteende.) Mäklare måste ha en logotyp som visar att de är medlemmar i besvärsschemat. De skall även kunna visa och ha tillgänglig en konsumentguide för fastighetsmäklare. När mäklaren får ett uppdragsavtal skall han upplysa säljaren om existensen av ett besvärsschema. När kontrakten undertecknas skall OEA: konsumentguide för fastighetsmäklarbranschen överlämnas till parterna. OFT har alltså valt att lägga vikt på att konsumenten redan när denne anlitar fastighetsmäklaren skall bli informerad om sina rättigheter gentemot en fastighetsmäklare. Detta innebär att konsumenten övertar en del av tillsynen.

Till sist kan det återigen framhållas att det statliga departementet OFT är den som formellt stänger av eller varnar mäklare. TPO har alltså ingen rätt att utöva någon form av formell myndighetsutövning, den rätten är förbehållen det statliga organet OFT som även till viss del kan delegera denna rätt till TSI. Den form av tillsyn som TPO utövar över mäklarna vilar på en civilrättslig basis, grundad på ett avtal ingånget mellan TPO och mäklarna.

³¹ http://www.tpos.co.uk/about_us.htm

4 Organisationer i Sverige

4.1 Branschorganisationer och myndigheter

Avsnittet tar upp olika organisationer i Sverige som är viktiga i den vardag de svenska mäklarna verkar i.

Fastighetsmäklarnämnden

Fastighetsmäklarna har en egen myndighet som övervakar mäklarnas verksamhet. Nämnden tillkom i samband med den nya fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämnden är en liten myndighet som har 17 stycken kanslimedarbetare.³² Den övervakar mäklare, bestämmer utbildningskrav och registrerar mäklare:

1 § Fastighetsmäklarnämnden är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering, tillsyn och disciplinära åtgärder som rör fastighetsmäklare .

Nämnden leds av myndighetschefen som även är ordförande i disciplinnämnden. Kärnan i myndigheten är disciplinnämnden. I nämnden ingår förutom ordförande och vice ordförande fem stycken ledamöter samt fem suppleanter. Samtliga utses av regeringen. Nämndens ordförande, som även är chef för myndigheten har i likhet med vice ordförande juristutbildning och domarerfarenhet. Nämnden sammanträder en gång i månaden och tar i tillsynsärenden ställning till huruvida berörda mäklare skall få disciplinära åtgärder i form av en varning eller avregistrering. Disciplinnämndens beslut ges ut i form av årsböcker som kan laddas ner från nämndens hemsida eller beställas.

Nämnden hade först ett kansli som låg hos kammarkollegiet. 1999 övertog nämnden den administrativa driften från kammarkollegiet och blev en självständig myndighet. 2008 blev nämnden slutligen en enrådsmyndighet.

Enrådsmyndighet innebär att myndighetschefen ensam ansvarar inför regeringen och själv kan knyta till sig de samråds- referens- eller expertgrupper som behövs för verksamheten. Då det finns behov av demokratisk insyn och medborgerligt inflytande kan regeringen utse ett insyningsråd. De andra formerna av myndighet kan nämnas i korthet:

Styrelsemyndighet: Styrelsen ansvarar inför regeringen för verksamheten. Myndighetschefen ansvarar inför styrelsen för den löpande verksamheten enligt de direktiv och riktlinjer som styrelsen utverkar.

Nämndmyndighet: Styrelsen utgörs av de personer som ingår in i nämnden. Myndigheten kännetecknas av att det är en liten organisation med begränsat ansvarsområde. Den har sin administrativa hemmahamn hos någon värmyndighet men har eget driftanslag (som fastighetsmäklarnämnden fram till 1999) .

Riktlinjer för fastighetsmäklarnämndens verksamhet finns att hämta i förordning 1995:1028.³³ Som framgår av redogörelsen ovan har nämnden successivt fått ökad makt. Vad som början var tänkt att bli en branschknuten tillsynsmyndighet har istället blivit en visserligen

³² Melin, Magnus. Fastighetsmäklarlagen En kommentar, Elanders Gotab Stockholm 2005, sid 76 ff.

³³ Fastighetsmäklarförordning (1995:1028). SFS 1995:1028.

liten men tämligen maktfullkomlig myndighet. Nämndens ställning som enrådmyndighet gör att nämndens ordförande har stor möjlighet att handplocka de instanser och rådgivare som hörs inför de frågor som skall bedömas. Vidare så utövar nämnden tillsyn över fastighetsmäklarna och har möjlighet att dra in deras licens. Nämnden kan i detalj utforma utbildningskrav för mäklare, inte bara avseende omfattning utan även avseende innehåll.

Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet

Mäklarsamfundet är den största branschorganisationen för fastighetsmäklare, ca 60-70% av mäklarna är med i samfundet. Samfundet har egna etiska regler och är även ansluten till etiska regler från CEPI³⁴. Samfundet har en egen disciplinnämnd som fälla utlåtande i tvister mellan konsumenter och fastighetsägaren. Disciplinnämnden kan varna mäklaren eller utesluta honom/henne ur samfundet, vilket i princip inte har någon reell betydelse för mäklaren. Mäklarsamfundet har även en representant i Fastighetsmäklarnämndens Disciplinnämnd.

FMF (Fastighetsmäklarförbundet) är det andra stora branschorganet för fastighetsmäklare. Bland mäklaren finns ett större inslag av små oberoende mäklarfirmer, jämfört med Mäklarsamfundet. Liksom MS finns det en disciplinnämnd som kan avge utlåtande i tvisteärenden mellan mäklaren och hans kunder. FMF har även en representant i Fastighetsmäklarnämndens Disciplinnämnd.

Hur branschorganisationerna ser på sig själva framgår av följande utdrag ur en intervju med Thor-Leif Thuressen ordförande FMF och Jeanette Gustafsdotter VD för Mäklarsamfundet.³⁵

Fråga till MS Jeanette Gustafsdotter

Som nyutnämnd VD sa du att målet är en gemensam branschorganisation. Står du fast vid det?

Jag är fortfarande lika övertygad om att en sammanslagning (mellan MS och FMF) på sikt är den bästa lösningen. Branschens röst i media blir tydligare och det blir därmed lättare att påverka bilden av en mäklarkår. Samtidigt förbättras möjligheterna att genom lobbyarbete påverka beslutsfattarna. Till exempel vill företrädarna för de berörda departementen kunna kommuniceras med en enda branschorganisation som de vet företräder en majoritet av mäklarna. Samarbetet med FMF fungerar idag alldeles utmärkt, men det kommer alltid att vara min förhoppning att mäklarna skall kunna företrädas av en gemensam organisation. Annars blir bilden utåt alltför splittrad och det gynnar inte mäklarna.

Fråga till FMF Thor-Leif Thuressen

Vore inte en sammanslagning trots allt naturlig? Mäklarsamfundets VD har ju i den här tidningen öppnat upp för en sådan diskussion?

En sammanslagning står inte på dagordningen. I en enda stor organisation skulle våra medlemmars intressen komma i skymundan. Dessutom är det bra för debatten både i branschen och i media att det finns plats för med en röst. Men självklart skall vi samarbeta när det är rationellt. Hemnet kan tas som ett exempel på att samarbete kan ge utmärkt resultat och jag tror att vi kan hitta fler lämpliga samarbetsområden framöver.

³⁴ CEPI/257106MVA, Antaget av generalförsamlingen 30 mars 2006

³⁵ Mäklarvärlden årgång 8 2010 sid.6-9

4.2 Olika lagar

Avsnittet går igenom fastighetsmäklarlagen från 1995.

Fastighetsmäklaryrket har långa anor tillbaka och riktlinjer för yrkets utövare har sedan länge varit reglerad i lag. Under 1720-fanns det lagar som reglerade mäklarens yrkesutövning. 1853 tillkom en mäklarordning. Dessa lagar var allmänt hållna och reglerade inte mäklarens yrke i detalj.³⁶ Den svenska fastighetsmäklarlagen från 1984 kom att innebära den första lagen i modern tid som mer detaljerat reglerade fastighetsmäklarens yrkesutövning vad gäller registreringsskyldighet, utbildning samt innebörden av mäklarens uppdrag. I mångt och mycket var lagen en kodifikation av tidigare sedvänja. Lagen reviderades 1995 eftersom fastighetsöverlåtelse då steg i snabb takt samt även fastighetspriserna.

1995 års lag (Fastighetsmäklarlagen 1995:400) kan dela in i tre sektioner:

- Klargör definitionen av fastighetsmäklare samt vilka objekt mäklaren förmedlar. Bestämmelserna återfinns i lagens 1-3§§
- Näringsrättsliga regler (registrering etc.). Bestämmelserna återfinns i lagens 3-10 §§
- Civilrättsliga regler som styr mäklarens förhållande till konsumenten §§ 11-23.

Lagen har en starkt konsumenträttslig prägel som skall skydda konsumenten.³⁷ Som 1995 års lag är utformad och har utvecklats i praxis läggs stor kraft vid skyddandet av köparen. Grundtanken är att höga krav skall ställas på mäklaren. Genom en hög standard på mäklarkåren uppnås större effektivitet och säkerhet i omsättningen av fastigheter. Omsättningen av fastigheter är stora och omfattande förmögenhetstransaktioner vilka ofta är invecklade. Mäklarens roll är att förebygga tvister och problem i förhand genom att gå igenom affären innan kontrakt skrivs och att i kontraktet ta in nödvändiga klausuler eller villkor.

Andra lagar

Jordabalk (1970:994), grundläggande för all fastighetslagstiftning. Här finns bestämmelser som undersökningsplikt, hyresregler m.m.

Lag (1993:768) om åtgärder mot penningtvätt. Lagen gäller för alla som sysslar med finansiell verksamhet.

4.3 Registrering och tillsyn

Avsnittet vill särskilt lyfta fram tillsynsfrågan och visa att exempelvis MS vill att ansvaret för tillsyn skall flyttas över från FMN till branschorganisationerna FMF och MS.

Före 1984 fanns det ingen registreringsskyldighet för fastighetsmäklare. De mäklare som genom frivillig utbildning var auktoriserade stod under handelkamrarnas tillsyn.³⁸ Med 1984 års lag kom kravet på att mäklarna skulle registrera sig hos länsstyrelsen varigenom en offentlig tillsyn över fastighetsmäklarna infördes. I förarbetena till 1995 års mäklarlag konstateras det att länsstyrelsernas tillsyn inte är tillfredsställande. Länsstyrelserna i större städer var ofta överbelastade samtidigt som länsstyrelser på landsorten bitvis hade få eller inga ärenden att handlägga. Respektive länsstyrelses olika arbetsbelastning samt att de utgjorde separata administrativa enheter försvårade upprätthållandet av en generell

³⁶ Cervin, Ulf: Fastighetsmäklaren, 2 uppl., Liber, Malmö 1991 s. 9 f

³⁷ Regeringens Proposition 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag sid.13

³⁸ Regeringens Proposition 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag sid.18

branschpraxis. Målet var att få en effektiv tillsyn som så att den nya fastighetsmäklarlagen följdes.³⁹

Erfarenheterna med mäklarlagen visar att en väl fungerande tillsynsfunktion är en nödvändig förutsättning för att syftet med lagstiftningen skall tillgodoses. Den tillsynsverksamhet som kan bedrivas med nuvarande resurser har visat sig vara klart otillräcklig det krävs en kraftig förstärkning för att komma till rätta med oseriösa mäklare. (Ds 1992:87 s 32-33).

Tanken var först att branschen skulle få huvudansvaret för ett eget övervakningsorgan. I propositionen anges att flera remissinstanser bl.a. konsumentverket har framfört kritik mot att låta ett branschknutet organ övervaka mäklarna. Lojalitetskonflikter kan uppstå och konsumenter kan hysa mindre tilltro till organisationen. Hänsyn togs till synpunkterna, dessutom kunde inte FMF och MS enas om gemensam lösning för hur övervakningen skulle bedrivas och organiseras⁴⁰. Istället tillkom fastighetsmäklarnämnden som fick ansvaret för tillsynen samt även kom att ansvara för registrering av mäklarna.⁴¹

Nedan visar kort hur mäklarorganisationerna ser på FMN och deras roll till tillsynen.⁴²

Fråga till MS Jeanette Gustafsdotter

FMN:s framtida roll och verksamhet är under utredning? Kommentar?

Min grunduppfattning är att alla myndigheter mår bra av att utredas, och då är det naturligt att också se på alternativa former för hela verksamheten. Om det ska ske en sådan förändring anser jag att branschen själv ska få ett större ansvar för tillsynsverksamheten. Jag tycker att det är hög tid att mäklarkåren också får ta det ansvaret. Detta är också ett starkt argument för att slå ihop de båda branschorganisationerna. Om branschen är splittrad kan vi knappast få ett sådant förtroende. Men om vi har en enad branschorganisation finns det stor möjlighet att vi får ta över uppgiften att tolka vad som är god mäklarsed, i stället för att en myndighet skall göra det åt oss.

Fråga till FMF Thor-Leif Thuressen

Just nu utreds FMN:s organisation. Hur ser ni på deras roll och verksamhet?

Den tillsyn som fastighetsmäklarnämnden utövar är mycket viktig. Sedan nämndens tillkomst 1995 har det skett en sanering i branschen och mäklarkårens status har höjts. Det skadar väl inte att nämndens verksamhet utreds, och att man diskuterar alternativa sätt att organisera tillsynen, men som helhet tycker vi att fastighetsmäklarnämnden fungerar bra.

³⁹ Regeringens proposition 1983/84:16 sid. 9.

⁴⁰ Regeringens Proposition 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag sid.23

⁴¹ Regeringens Proposition 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag sid.23

⁴² Mäklarvärlden årgång 8 2010, sid.6-9

4.4 Utbildning

Avsnittet tar upp varför just Fastighetsmäklarnämnden är den som bestämmer vad som skall ingå i fastighetsmäklarutbildningen. Några betänkanden från lagrådet tas upp som visar hur lagrådet resonerat i frågan om vem som skall vara ansvarig för utbildning.

Som skäl för utbildning säger regeringen i sin proposition att: ”Utbildningen bör syfta till att alla de som har genomgått den uppfyller samma grundläggande kunskapskrav. Den som anlitar en registrerad mäklare skall kunna lita på att mäklaren har nödvändiga grundkunskaper”.⁴³

I det föregående stycket konstaterades det att fastighetsmäklarnämnden skulle ha ansvaret för registrering av mäklarna. I propositionen till 1995 års lag föreslogs att en stiftelse skulle bedöma de utbildningskrav som skulle råda för fastighetsmäklare. Regeringen skriver följande i sitt förslag: ”Endast som har tillfredsställande kunskaper skall kunna registreras av fastighetsmäklarnämnden. Kunskapsprövning i fråga om den utbildning som krävs för registrering som fastighetsmäklare skall skötas av en stiftelse som också skall ha ansvar för att kunskapskraven fortlöpande omprövas och vid behov ändras”.⁴⁴

Stiftelsen ifråga skulle bildas av MS och FMF, därigenom skulle branschen själv bli ansvarigt för innehållet i mäklarnas utbildning. Förslaget med en stiftelse angreps hårt av lagrådet och remissinstanser. Slutresultatet blev att fastighetsmäklarnämnden blev en tämligen enväldig utformare av utbildningskriterier. Dels på grund av att den de bägge mäklarorganisationerna hade klara samarbetsproblem, dels därför att den som registrerar mäklare även bör vara ansvarig för utbildning.

Bakgrunden till dagens utbildning

Vid utformningen av utbildningskraven skickar fastighetsmäklarnämnden sina förslag på remiss högskolor och universitet. I ett PM från 1998⁴⁵ vill nämnden få remissvar på ett förslag att utöka fastighetsmäklarutbildningen till 80 poäng (4 terminer). Fastighetsmäklarnämnden kallar sitt förslag till ny utbildning för ”ändring i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om registrering av fastighetsmäklare (dnr 5-1849-98). I sitt remissvar nämner Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet att fastighetsmäklarnämndens rätt att meddela föreskrifter om utbildningen enligt 9§ ovan bör tolkas mot lagrådets uttalande 1994/95:LU33 samt 1997/98:LU15. Fakultetsstyrelsen säger: ”Dessa uttalanden torde få vara vägledande för eventuellt ställningstagande till krav på utbildning såsom förutsättning för registrering som fastighetsmäklare.

För sammanhangets skull tar jag även med lagrådets yttrande i 1990/9: LU26, det refereras till i 1994/95: LU33. I lagutskottets betänkande finns en hel del information att hämta. Utskottet tar ställning till motioner ställda från enskilda riksdagsmän.

Betänkande 1990/91: LU26

Betänkandet behandlar bl.a. motioner som rör skärpta utbildningskrav för fastighetsmäklare. Motionärerna vill ha utökade utbildningskrav för fastighetsmäklare. Följande kan nämnas:

- Marknaden har växt vilket har medfört ökad konkurrens om objekten
- Undermåliga objekt har sålts till för höga priser

⁴³ Regeringens Proposition 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag sid.30

⁴⁴ Regeringens Proposition 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag sid. 31

⁴⁵ Yttrande J Ä 1 386/98, Lunds universitet, juridiska fakultetsstyrelsen 1998-08-16

- Självinträden i spekulationssyften har ökat
- Utbildningen är okontrollerad, den sker i vuxenutbildningen, branschorganisationer eller korrespondensstudier.
- Endast 2 % av mäklarna är högskoleutbildade.

Utskottet håller med om att det är angeläget om att mäklarna har en omfattande utbildning. Beträffande de problem som finns inom mäklarbranschen ansåg utskottet att de hade sin huvudsakliga grund i bristande tillsyn från länsstyrelserna snarare än brister i utbildningen

Betänkande 1994/95: LU33

Tillsyns- och registreringsfrågorna skall ligga på fastighetsmäklarnämnden enligt propositionen⁴⁶. Utskottet konstaterar att om den statliga fastighetsmäklarnämnden sköter registrering och tillsyn innebär detta i praktiken att fastighetsmäklarnämnden ytterst får ansvaret för mäklarnas kunskapsnivå, dvs. vilka krav som kans ställas på dem. Med anledning härav ansåg utskottet att det vore mest ändamålsenligt att låta utbildnings- och examinationsfrågor få en närmare anknytning till den registrerings- och tillsynsverksamhet som fastighetsmäklarnämnden bedrev. Utskottet utgick från att utbildningskraven för nyregistrering som fastighetsmäklare successivt skulle komma att höjas och att en sådan utveckling därför borde initieras snarast möjligt. Utskottet ville alltså ha en högre utbildningsnivå och öppnade dörren för en tyngre utbildning som borde övervakas och utformas av den statliga fastighetsmäklarnämnden.

Betänkande 1997/98: LU15

I betänkandet så gör utskottet en utvärdering av fastighetsmäklarlagen samt behandlar några motioner. Utskottet konstaterar att fastighetsmäklarlagen 1995/96 har inneburit tillkomsten av en ny myndighet som har ansvaret för tillsyn av fastighetsmäklarna, en utveckling som utskottet tidigare har uttalat stöd för och därför välkomnar. Utskottet konstaterar även att nämnden skyndsamt tagit upp frågan om en utökad utbildning för fastighetsmäklare, även detta något som utskottet tidigare efterfrågat och därför stödjer. Angående det förslag till fastighetsmäklarlag som Fastighetsmäklarnämnden lämnade till regeringen 1996 förutsätter utskottet att det fortsatta beredningsarbetet med lagen bedrivs med sikte mot den högskolekompetens som utskottet förordade i 1994/95: LU33.

Utbildningskrav

Utbildningskraven för fastighetsmäklare ha successivt höjts sedan lagen 1984. Utbildningen styrs idag av fastighetsmäklarnämnden som hämtar sin rätt ur Fastighetsmäklarförordning (1995:1028). I 9 § står följande (se särskilt 4:e stycket):

9 § Den utbildning som avses i [6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen \(1995:400\)](#) skall omfatta fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik.

Första stycket gäller inte fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. För dem skall den utbildning som avses i [6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen](#) omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter.

⁴⁶ Regeringens Proposition 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag sid.23-33

Fastighetsmäklarnämnden får i särskilt fall medge undantag från vad som anges i första och [andra styckena](#).

Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning. Förordning (2003:455). Ändrad: SFS [2003:455](#)

Övervakningsorgan och branschorganisationer



Figur 2: Övervakningsorgan och branschorganisationer Sverige

5 Utbildnings och licensiering som inträdeskostnad

5.1 Inträdeshinder

Avsnittet visar på faktorer som enligt ekonomisk teoribildning kan utgöra inträdeshinder i en bransch.

Kostnaden för ett marknadsinträde utgör en barriär. Att etablera sig på en marknad innebär alltid kostnader, alltså ett inträdeshinder. Utbildningskostnad och därpå följande licensieringskrav innebär ett hinder mot fri etablering, eller med andra ord ett inträdeshinder. Uppsatsen vill nu undersöka hur de nya kraven på fastighetsmäklaren kan påverka möjligheten att etablera sig på marknaden och hur detta i sin tur kan påverka konsumenten.

Michael Porter är en erkänd ekonom och hans teorier om marknaden är idag välanvända. Enligt Porter anpassar sig företaget efter sin omgivning och skapar en strategi som skall ge företaget bra intäkter. Alla företag är utsatta för konkurrens, det är normalt på marknaden. Det är fem faktorer som avgör hur konkurrensen är utformad:

1) Nyetableringshot

Antalet nyetableringar påverkar antalet företag på marknaden vilket i sin tur avgör vilken konkurrens som finns.

2) Tryck från substitut

Substitut är produkter som skulle kunna ersätta en specifik produkt. Substitutprodukter begränsar lönsamheten i en bransch genom att erbjuda en likvärdig produkt till lägre pris.

3) Köparnas förhandlingsstyrka

Större konkurrens på producentmarknaden ger större möjlighet för konsumenter/upphandlare att pressa priserna från leverantörer, något som för övrigt är märkbart i mäklarbranschen. För att detta skall fungera är det viktigt att köparen har full information om efterfrågan, gällande marknadspriser på arvoden, etc. Om köparen har full information har han större möjlighet att förhandla fram förmånliga priser.

4) Leverantörers förhandlingsstyrka

I vårt fall exempelvis kostnader för tidningsannonser, ex bostadsrättsföreningar som tar betalt för att lämna ut lägenhetsregister.

5) Rivalitetsgrad bland nuvarande konkurrenter

Desto mer dynamisk och konkurrensutsatt marknad desto bättre tjänster och produkter kan levereras.⁴⁷

Dessa fem krafter eller hot är de som avgör konkurrensläget och lönsamheten i en bransch. Beroende på vilken bransch och vilket land eller region företaget verkar i kan givetvis de olika hoten variera i styrka. Enligt Porter är det dock utifrån dessa krafter som företaget får lägga upp sin strategi. Att lägga upp en strategi är alltså att anpassa sitt företag efter de faktiska förhållanden som råder i företagets omvärld.

⁴⁷ Porter, M.E (1980), sid 6.

De faktorer som är viktigast i uppsatsen är den första punkten; nyetableringshot. Som består av sex punkter:

- a) Skalfördelar i produktionen
- b) Kundlojalitet
- c) Omställningskostnader
- d) Kostnadsnackdelar oberoende av skalfördelar
- e) Kapitalkostnader
- f) Regeringspolitik

Uppsatsen berör framförallt regulativa åtgärder från myndigheter. Under punkt "f" anger Porter regeringspolitik som ett möjligt inträdeshinder.⁴⁸ Licensiering är följden av en förd politik och kan utgöra ett möjligt inträdeshinder. Stora regulatoriska myndigheter som beställer tjänster måste ofta ta socioekonomisk hänsyn. Regeringens motiv är ofta primärt sociala det kan röra stränga kontroller av vissa livsmedel, etc. De sekundära följderna av dessa bestämmelser kan dock skapa inträdeshinder för företagen, även om detta inte var avsikten.

5.2 Kan myndigheter skapa inträdeshinder genom regleringar?

Arbetet rör de hinder som regleringar av en bransch kan skapa. För att visa att reglering av en sektor kan ha negativa konsekvenser tar arbetet avstamp i privatiseringen av den offentliga sektorn (sjukvård, skola, omsorg etc.). Denna bekostas av skattemedel. Privata aktörer anlitas av offentliga myndigheter för att bedriva en viss verksamhet, de betalas med offentliga skattemedel. Vad avsnittet vill belysa är att en aktör på marknaden vill utnyttja sitt övertag av information för att påverka det organ som övervakar och/eller reglerar marknaden.

Vad som krävs för en effektiv reglering

Skattemedlen skall användas effektivt och tjänster uppköpta för offentliga medel skall erbjudas likvärdigt utan hänsyn till kön, etnicitet eller socioekonomiska förhållande. Företagen som utför tjänsten har dock i allmänhet som huvudsakligt syfte att tjäna pengar. Reglering av marknaden är ett sätt att styra leverantören mot ett önskvärt mål, exempelvis högre kvalitet i den tjänst som köps. En metod är att införa avancerade avtal som styr hur leverantören agerar när han utför sina tjänster gentemot den aktuella kundgruppen. En annan metod är att skapa lagar och förordningar som styr leverantörens agerande. De kan ange vilka mål som skall nås med tjänsten eller vilka kvalifikationer det krävs för att utföra de tjänster regleringen tar upp, ex certifieringskrav.

Tendensen att reglera är enligt Propper inneboende i marknaden. För att en marknad med privata aktörer som avlönas ur allmänna medel skall fungera effektivt är det fyra kriterier som skall uppmärksammas.⁴⁹

1) Motivation: Sociala mål: Politikerna vill att skattfinansierade tjänster skall erbjudas medborgarna (konsumenterna) likvärdigt, utan hänsyn till kön, etnicitet eller socioekonomiska förhållanden. Leverantörens primära intressen att inrikta sig mot kommersiellt lönsamma kunder måste alltså regleras.

⁴⁸ Porter, M.E, (1980) , sid. 13

⁴⁹ Propper, Carol, Quasi-Markets and Social Policy, Macmillan Press LTD 1993, ISBN 0-333-56518-5, sid 184 ff.

2) Information: Information betyder att det är lätt att definiera vad tjänsten skall innehålla, det skall även vara lätt att definiera kundnöjdheten med den utförda tjänsten. Den som köper tjänsten eller den myndighet som övervakar tjänsteleverantören har ofta mindre information om vilka exakta krav som kan ställas på tjänsten. Det råder en informationsasymmetri. Leverantören som levererar tjänsten har ofta bättre kunskap om tjänsten än den som köper tjänsten. Leverantören kan använda sitt informationsövertag till att skaffa sig intäkter på bekostnad av kvalitén på de tjänster som levereras. Möjligheten öppnas då leverantören har överblick över hela den händelsekedja som konstituerar den kompletta tjänsten.

3) Transaktionskostnader: Beställaren av tjänster vill kontrollera vad den privata aktören har uppnått med sina tjänster. Kostnaden för att reda på detta kan kallas transaktionskostnader. Vid informationsunderläge hos beställaren ökar transaktionskostnaderna för denne. Han måste gardera sig genom invecklade kontrakt med utföraren eller olika övervakningsmekanismer som kostar pengar.

4) Marknadsstrukturen: Flera aktörer skapar konkurrens vilket skapar effektivitet. Komplexa tjänster kan ibland kräva stora aktörer, vilket kan skapa ett oligopol eller monopolmarknad eftersom det är mer kostnadseffektivt för en beställare att samarbeta med en ledande tjänsteleverantör.

Konkurrensstörande beteende

Carol Propper och andra författare fokuserar på samspelet mellan aktörerna på marknaden. Ofta kan ett stort offentligt organ, en myndighet, komma att samverka med ledande leverantörer av tjänster, som kan gynnas genom lagstiftning, förordningar eller förmånliga avtal. Orsaken finns i svårigheten för tillsynsorganen att övervaka tjänsteleverantören, denne har ofta ett informationsövertag. Tjänsteleverantören blir mer följsam om fördelar kan utvinnas ur olika typer av regulatoriska åtgärder. Problemet är att samspelet mellan en ledande leverantör och en offentlig beställare kan missgynna mindre leverantörer och konsumenter, därmed hindras konkurrensen.⁵⁰

Ett sätt att styra en leverantör är att använda avtal, exempelvis när det offentliga köper in stora tjänster. Stora avtal kräver avancerad juridisk expertis på såväl beställar- som utövarsida, vilket är kapitalkrävande, en transaktionskostnad således. När ett sådant komplicerat avtalsförhållande väl är inlett mellan två parter ligger det nära till hands att de vill fortsätta samarbetet. Det blir dyrt och omständigt att genomföra proceduren med en ny part. Den täta interaktionen ger beställaren en inblick i leverantörens arbete och minskar sålunda transaktionskostnaden. Baksidan är att beställaren kan bli beroende av i leverantören och gynna denne på bekostnad av konsumenter och andra leverantör som får svårt att komma in på marknaden.

Anpassningar till lagar och förordningar innebär att leverantören måste utbilda personal och uppfylla olika kriterier. Detta är en transaktionskostnad som även bildar ett inträdeshinder för nya företag. Som redan nämnts flera gånger är risken att dessa kostnader skjuts över på den som köper tjänsten, alltså konsumenten.

Leverantören kan dock utnyttja sitt informationsövertag till att utvinna fördelar ur regleringen. Genom sitt informationsövertag kan de påverka regulatören och styra regleringen mot det håll som gynnar dem själva. Som nämnts ovan är då risken att de på olika sätt utnyttjar

⁵⁰ Norén, L Inträdesbarriärer på offentliga marknader, Handelshögskolan i Göteborg 2004, sid 2-4

lagstiftningen till att utvinna otillbörliga fördelar på konsumenters och mindre konkurrenters bekostnad.

Vad som från början var tänkt att främja konsumenten kan med tiden istället främja utföraren I på beställarens bekostnad.

5.3 Information

Som redan nämnts är information en mycket viktig variabel. Tjänsteleverantören, som har överblick över hela händelsekedjan, har ett informationsövertag över den som köper tjänsten. Informationsövertaget kan användas till att utvinna en ”ränta” hos beställaren. Om landstinget köper en tjänst av ett privat vård företag kan avtalet stadga att patienter i vårdkategorin A kan debiteras till en högre taxa än patienter i vård kategori B. Om företaget systematiskt kategoriserar tveksamma patientfall till vårdkategori A kan företaget utvinna en otillbörlig vinst genom sitt informationsföretag.

En reglering i sig gör inte marknaden mer effektiv. Det krävs att regulatören har information så att leverantören kan korrigeras om regleringens mål inte uppnås. Men även konsumenten som köper tjänsten av en leverantör bör ha kunskap om vad en tjänst bör innehålla. En konsument som är medveten om sina rättigheter kan hjälpa till att övervaka en leverantör.

Proppers slutsats är att ökad reglering är användbar endast om den övervakande myndigheten samt även användaren av tjänsterna, konsumenten, har tillräckligt mycket information om kvalitén och innehållet i leverantörens tjänster för att kunna bedöma om den är rätt utförd. Ökad reglering av marknaden gör den inte effektivare eftersom leverantörerna utnyttjar sitt informationsövertag för att utvinna fördelar. Om informationen saknas kommer inte målen med regleringen uppnås.⁵¹ Det bör finnas ett från aktörerna oberoende övervakningsorgan som samlar information. Informationen bör fokusera på tjänstens kvalitativa innehåll i relation till priset. Information skall nå fram både till den som köper och den som levererar tjänsten.

5.4 Sammanfattning

Följande synpunkter kan sammanfatta kapitlet om reglering och licensiering:

- Staten säkerställa att vissa samhällsnyttiga mål uppnås på en marknad. För skapa en effektiv marknad regleras denna.
- Regleringar medför kostnader för leverantören. Exempel på detta är transaktionskostnader bestående av utgifter för att övervaka att parterna uppfyller kraven i regleringarna samt utbildningskostnader. Dessa kostnader läggs ofta på kunden i form av högre avgifter. För att minska transaktionskostnaden kan beställaren inleda ett nära och långvarigt samarbete med leverantören. Detta kan även leda till att den beställaren gynnar leverantören genom förmånliga villkor för att stärka deras gemensamma intresse, ett beteende som både kan skada andra leverantören och konsumenter.
- Reglering i form av kontrakt, certifiering, lagstiftning etc., inom ett område innebär ofta att hänsyn tas till leverantörer inom detta område. Befintliga leverantörer gynnas av regleringen. De som missgynnas är utomstående operatörer som vill in på marknaden och i slutänden konsumenter när konkurrensen på marknaden snedvrids.

⁵¹ Propper, Carol 1993, sid. 199-200.

- För att regleringen skall vara effektiv krävs det att nyttjarna av tjänsten har fullgod information om tjänstens kvalitativa innehåll i förhållande till tjänstens pris. Risk finns annars för att den dominerande leverantören utvinner otillbörliga förmåner genom sitt informationsövertag.
- Det är regulatorns ansvar att se till att information om tjänsten förväntade kvalitativa värde i förhållandet till pris sprids på marknaden. Ett speciellt oberoende organ bör sprida informationen.

6 Diskussion

I Uppsatsens början ställdes två frågor som skulle besvaras:

- *Är högre utbildning och licensiering nödvändigt för att arbeta som mäklare?*
- *Vilka risker finns det med en ökad utbildning samt krav på licensiering av mäklare?*

6.1 Utbildning

Bland de motiv som har anförts i den svenska debatten till stöd för en längre utbildning är det ett som kan sägas vara essentiellt. Nämligen att mäklaren skall ha grundläggande kunskaper för att kunna utföra sitt uppdrag. Viktiga kunskaper är då kännedom om bostäders marknadsvärdering, kontakter med köpare och säljare samt, i Sveriges fall, kunskaper i avtalshantering då kontrakt skall upprättas. Avtalshantering är viktig då svenska mäklare utformar avtalshandlingar vid fastighetsöverlåtelser. Eftersom det är tämligen stora förmögenhetstransaktioner (åtminstone för privatpersoner), känns det som ett rimligt krav att mäklaren har kunskaper i avtalsrätt och fastighetsjuridik som överstiger lekmannens. Ur den aspekten bör det kunna antas att utbildningen är nödvändig, även om kontraktsmallarna som mäklarna använder i princip är färdigformulerade av jurister vid de stora branschorganisationerna och ligger inmatade i de journalsystem mäklarna använder (SFD och Capitex).

Brittiska OFT för ett ingående resonemang kring utbildning av mäklare och kommer till ett något annorlunda resultat än den svenska lagstiftaren. OFT menar att problemet med fastighetsmäklare inte är bristande utbildning utan snarare om personliga kvalitéer hos mäklaren i kombination med dålig övervakning av mäklarens arbete. Enligt OFT innebär reglering ökade transaktionskostnader som tas ut på konsumentledet. Att utbildning i sig skulle skapa moraliska incitament till ett mer etiskt beteende hos mäklaren avvisas. Enligt OFT är misskötsamhet bland fastighetsmäklare en kombination av mäklartjänstens kritiska moment, vilket består i att övertyga en köpare om en fastighets förträfflighet, samt en persons karaktär och beteendemönster, snarare än brist på formell kompetens. Den brittiske lagstiftaren lyssnade på argumenten från OFT och valde bort kravet på utbildning. Det kan dock tilläggas att den brittiska regleringen kring fastighetsmäklare är omfattande, de lyder under lagar men är ej skyldiga att skaffa sig en certifiering.

Sett ur den ekonomiska teoribildning som redogjorts för i denna uppsats är den brittiska modellen att föredra i utbildningsfrågan. Man har medvetet undvikt transaktionskostnader skapade av utbildningskrav och efterföljande licensiering av mäklaren, eftersom detta i slutändan drar upp kostnaderna för konsumenten. Dock är det så att den svenska modellen bygger på att mäklaren utför allt, även kontraktsskrivning, vilket bör kräva en viss utbildning. Det faktum att mäklaren även skriver kontrakt minskar även kostnaderna för konsumenten, som inte behöver anlita juridisk expertis.

Eftersom det är en viss skillnad mellan de faktiska arbetsuppgifterna mellan en engelsk och en svensk mäklare är det enligt min mening försvarbart att utbilda svenska mäklare. Den egentliga frågan bör kanske istället vara om mäklaren skall ha kvar rätten att formulera kontrakt. Det nuvarande systemet är smidigt och förmodligen även prisvärt för kunden, men frågan bör trots det kunna ställas. I liknande situationer i andra länder utförs denna uppgift av advokater. I Sverige skall alltså mäklaren först vara en skicklig säljare som enligt lag har som uppgift att pressa ut högsta möjliga pris ur det objekt som säljs och sedan en jurist som står över egenintressen och småaktigt vinstsyfte. Denna konstruktion innehåller enligt mig stora spänningar.

Fastighetsmäklarutbildningen utgör en transaktionskostnad - en kostnad som i slutledet tas ut på konsumentledet. Generellt kan det även ställas frågan om det är samhällsekonomiskt effektivt att utbilda ett stort antal mäklare som aldrig kommer att använda sin utbildning. Sådillvida kan mäklarutbildningen ha en dålig effekt på arbetsmarknadens dynamik. Om utbildningskraven var mindre skulle tillgången på befintliga mäklare vid behov vara större, fluktuationen in och ut ur branschen skulle vara större vilket förmodligen skulle minska flaskhalsar. Sett ur den aspekten minskar dynamiken på marknaden. Vinnarna på utbildningen är universiteten och högskolorna som fyller sina utbildningsplatser.

6.2 Certifieringskravet

När det gäller utförandet av en tjänst har mäklaren av naturliga skäl ett informationsövertag gentemot den myndighet som övervakar mäklaren, det är lättast för mäklaren att överblicka hela den händelsekedja som konstituerar en mäklartjänst. Fastighetsmäklarnämndens strävan är givetvis att få information om hur mäklaren arbetar. Myndigheten som utövar tillsyn över fastighetsmäklaren kan använda certifiering som ett sätt att kontrollera mäklarens kompetensnivå. Genom lagar och förordningar styrs mäklaren till att uppfylla vissa högre kunskapskrav, exempelvis certifieringskrav. Utbildningen blir då en form av gallringsprocess. Man antar då att den allmänna kompetensnivån hos en yrkesgrupp korrelerar mot gruppens utbildning och att misshagliga individer sällas bort. Detta tycks vara ett antagande som har gjorts till en generell sanning i Sverige. Tendensen tycks vara att man ser ett certifikat som en kvalitetsstämpel. I England slås denna motivering bort av OFT:s utredare. OFT finner inga belägg för att klagomål mot mäklare minskar i länder som kräver licensiering, inte heller tror man att utbildningen gallrar ut personer med olämpliga karaktärsdrag. Licensiering kommer då att utgöra en onödig kostnad som tas ut på konsumentledet. Detta är då en anledning till att England/Wales inte infört licensiering av mäklare. En ytterligare risk är att branschorganisationerna kommer att vilja ta över frågan om certifiering och tillsynen av mäklarna. OFT lyfter fram detta som något i grunden skadligt eftersom branschorganisationerna kan komma att bli kostsamma vilket belastar mäklarna som tar ut det på konsumenterna. Att det finns fog för dessa farhågor tycker jag framgår när man läser intervjun med Jeanette Gustafsdotter i detta arbete samt jämför hennes uttalande med OFT:s varningar.⁵² Slutsatsen blir att licensen för fastighetsmäklare är inte nödvändig i Sverige och skadlig eftersom den medför kostnader.

6.3 Slutsats

Utmärkande för den tjänst som mäklaren levererar är att insynen för köpare och säljare är begränsad. Det råder en informationsasymmetri mellan mäklaren och hans klienter som kan utnyttjas av mäklaren till att skaffa sig otillbörliga fördelar, den informationsasymmetrin finns även mellan mäklarna och det organ som skall övervaka dem. För att effektivt övervaka mäklarna måste övervakarna ha information om mäklarna. Ett sätt är då att skapa en högre kunskapsnivå hos mäklarna genom krav på formell kompetens. Denna kompetens består då av en utbildning vid högskola som sedan bekräftas med en certifiering som utfärdas av en myndighet.

Vad gäller utbildning så innebär den en transaktionskostnad som i slutändan tas ut på konsumenten och är sådillvida skadlig. Med ovan sagda i minnet skall återigen den svenska mäklaren särställning gentemot sin engelske kollega framhållas. Den svenske mäklaren författar de juridiska dokument som utgör kontraktet; kittet som binder ihop affären. En viss form av utbildning är då nödvändig. Sverige borde dock utforma sin mäklarutbildning utifrån

⁵² Se Jeanette Gustafsdotters uttalande detta arbete sid. 20 och 22 samt OFT:s kritik av licensiering sid. 16 detta arbete.

just denna kontext; att hantera den viktiga kontraktsskrivningen. I Sverige måste vi bryta tron på att ett visst antal poäng på en högskola på generell basis skapar en osynlig kompetens hos den framtida yrkesutövaren.

Certifieringskrav bör undvikas eftersom de innebär höga transaktionskostnader. Utbildning är nödvändigt när det krävs för tjänstens utförande, exempelvis utformning av köpekontrakt. Att på olika sätt kvalitetssäkra utbildningar medför även flaskhalsar när konjunkturen vänder och behovet av arbetskraft vänder. Man bör premiera att på ett enkelt och lättfattligt sätt kunna upplysa konsumenter om vilka rättigheter de har när de anlitar en mäklartjänst.

Englands väg är då rätt; man har valt att ha en omfattande tillsyn och lagstiftning för att upptäcka missförhållande. Dessutom försöker man göra konsumenten varse om sina rättigheter för att minska informationsklyftan mellan mäklare och klienter. Mäklaren är enligt lag skyldig att ansluta sig till ett besvärsschema som administreras av ombudsmannen (TPO). Existensen av möjligheten att förra talan mot fastighetsmäklaren och hur detta går till skall bli presenterad för mäklarens klienter i samband med att uppdragsavtal tecknas. Det är en klok strategi att få mäklarna att upplysa konsumenten om sina rättigheter så att denne därigenom aktivt deltar i övervakningen av mäklarbranschen.

6.4 Förslag till fortsatt forskning

2011 kommer en ny fastighetsmäklarlag som kommer att påverka fastighetsmäklarens vardag. Mäklaren kommer exempelvis att vara skyldig att diarieföra sina arbetsuppgifter i högre utsträckning än tidigare. Hur kommer den nya regleringen att påverka mäklarnas vardag är ett ämne som säkert kommer att diskuteras.

6.5 Uppsatsens bidrag

Uppsatsen har diskuterat en viktig fråga i dagens samhälle som även går utanför mäklarnas verksamhetsområde. Det är den alltmer ökande trenden att kräva specialutbildningar med certifiering av olika utbildningar, exempelvis lärarutbildningar. Detta är givetvis positivt genom att kvalitén stramas upp på olika områden i samhället. Samtidigt kan det bidra till att skapa en ökad trögrörlighet på arbetsmarknaden och uppkomsten av ett skråväsende. Med tanke på den stora invandring av arbetskraft som idag rör sig över nationsgränserna är detta en utveckling som på sikt kan vara hämmande för en transparent och dynamisk arbetsmarknad.

Källförteckning

Litteratur

Cervin, Ulf: Fastighetsmäklaren, 2 uppl., Liber, Malmö 1991

Grauers, Per-Henning, Katzin, Jeanette. Rosén, Mats. Tegelberg, Lars: Fastighetsmäklaren – en vägledning, Elanders, Gotab, Stockholm 2005.

Julian Le Grand and Will Bartlet: Quasi-Markets and social policy, Macmillan Press LTD, 1993.

Halvorsen, K: Samhällsvetenskaplig metod. Studentlitteratur, Lund 2003

Laguskottets betänkande 1997/98: LU 15. Betänkande 1997/98:LU15 Utvärdering av fastighetsmäklarlagen, m.m.

Laguskottets betänkande 1990/91: LU 26. Betänkande 1990/91:LU26 Kompetenskrav för fastighetsmäklare m.fl.

Laguskottets betänkande 1994/95: LU 33. Betänkande 1994/95:LU33 Ny fastighetsmäklarlag (förnyad behandling)

Melin, Magnus: Fastighetsmäklarlagen, en kommentar, Elanders Gotab, Stockholm 2005.

Norén, L: Inträdesbarriärer på offentliga marknader, Handelshögskolan i Göteborg 2004.

Porter, Michael E: Competitive Strategy, Techniques for Analyzing Industries and Competitors, 1980 by the FREE PRESS

Propper, Carol, Quasi-Markets and Social Policy, Macmillan Press LTD 1993, ISBN 0-333-56518-5

Regeringens Proposition 1994/95:14 Ny fastighetsmäklarlag

Dokument från internet (nedladdningsbart)

The Office of Fair Trading (<http://www.oft.gov.uk>)

Estate agency market in England and Wales, Main Report, Crown copyright 2004:

http://www.oft.gov.uk/shared_oftrreports/consumer_protection/oft693.pdf

Annex C of Estate agency market in England and Wales International comparisons, Crown copyright 2004:

http://www.oft.gov.uk/shared_oftrreports/consumer_protection/oft693c.pdf?referer=www.clickfind.com.au

How the Ombudsman for Estate Agents demonstrates that it meets the OFT's criteria for approval of estate agents redress schemes, OFT1074:

http://www.oft.gov.uk/shared_oftrreports/estateagents/oft1074.pdf

Press releases 2008 - : OFT approves estate agents redress scheme:
<http://www.of.gov.uk/news-and-updates/press/2008/96-08>

The property Ombudsman: <http://www.tpos.co.uk/>

Press Releases 19 October 2010 'Easy fix' would give more protection to lettings market
Property Ombudsman wants urgent action from Government:
http://www.tpos.co.uk/press_releases_10.htm#standards

The Trading Standards: <http://www.tradingstandards.gov.uk/>
Our organization:
<http://www.tradingstandards.gov.uk/extra/ourorganisation.cfm?frmAlias=/ourorganisation>

TSI Manifesto:
<http://www.tradingstandards.gov.uk/policy/manifesto.cfm>

Malmö kommun: <http://www.malmo.se/>
<http://www.malmo.se/kommunpolitik/statistik/01befolkning/befolkningsutvecklingenimalmo18002008.4.2ec2683b119e185b0f08000118928.html>

Tidskrift
Mäklarvärlden årgång 8 2010

Dokument
Yttrande J Ä 1 386/98, Lunds universitet, juridiska fakultetsstyrelsen 1998-08-16

Conseil européen des Professions immobilières: Europeiska etiska regler för fastighetsmäklare och Fastighetsförvaltare: CEPI /257106MVA. Antaget av generalförsamlingen 30 mars 2006

Webbsidor
<http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/>
<http://www.infovoice.se/fou/bok/10000002.htm>

Lagtexter
1995 års Fastighetsmäklarlag: SFS 1995:400
Fastighetsmäklarförordning (1995:1 028). SFS 1995:1 028

Royal Charter preamble 3:
http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=121&fileExtension=PDF

Consumers, Estate Agents and Redress Act 2007. 2007 c. 17. UK Public General Acts

Estate Agents Act 1979. 1979 c. 38. UK Public General Acts

Property Misdescriptions Act 1991. 1991 c. 29 UK. Public General Acts

Housing Act 2004 2004 c. 34 UK Public General Acts:
http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2007/ukpga_20070017_en_1