

MÄKLARRÄTT

Detta är ett nyhetsbrev från [Krzymowski Juristbyrå](http://KrzymowskiJuristbyrå)

Vill du prenumerera på nyhetsbrevet? Maila till ak@krzymowski.com

NYTT LAGFÖRSLAG: REGISTRERINGSKRAV FÖR RÄTT ATT FÖRMEDLA LOKALER

Förmedling av hyresrätter till lokaler föreslås omfattas av fastighetsmäklarlagens (FML) registrerings- och tillsynskrav. I SOU 2016:8 "Ytterligare åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism" föreslås omfattande lagändringar på ett antal områden, däribland i fastighetsmäklarrätten. I syfte att förmedlare av lokaler ska omfattas av regelverket om penningtvätt har utredningen föreslagit att hyresförmedlare ska uppfylla registreringskraven så som fastighetsmäklare, men med undantag för kravet på försäkring och viss utbildning. Konsekvensen av lagen är att förmedling av hyresrätt till lokal, utan registrering enligt FML, blir straffbart. Företagsmäklare som förmedlar verksamheter inklusive lokalhyresrätter kommer troligen omfattas av registreringskravet och straffsanktionen.

Den 30 oktober 2014 beslutade Regeringen att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att lämna förslag till de lagbestämmelser som krävs för att i svensk rätt genomföra Europaparlamentets och rådets direktiv om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism. I år har Penningtvättutredningen presenterat betänkandet "Ytterligare åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism", SOU 2016:8. Lagrådet förväntas inkomma med lagrådsremissen i månadsskiftet januari/februari 2017 och lagen förväntas träda i kraft juni 2017.

Förmedlare av hyresrätter till lokaler är redan idag att anse som fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagens, dessa aktörer är dock inte registreringspliktiga enligt 5 § FML. Av detta skäl har sådana hyresförmedlare inte omfattats av penningtvättslagen (2009:62). I syfte att lokalhyresförmedlare ska omfattas av penningtvättslagen har utredningen nu alltså föreslagit att lokalhyresförmedlare ska bli registreringspliktiga enligt FML.

Utredningen noterar i betänkandet att företagsmäklare omfattas av penningtvättslagen sedan tidigare, vilket då motiverades av att företagsmäklare kan ha en direkt eller indirekt koppling till särskilt kontantintensiva verksamheter. Det har av utredningen inte ansetts konsekvent att såväl fastighetsmäklare som företagsmäklare omfattas av penningtvättslagen, men inte lokalhyresförmedlare. Den lagtekniska lösningen för att även lokalhyresförmedlare ska omfattas

av penningtvättslagen är således att lokalhyresförmedlarna föreslås bli registreringspliktiga enligt FML. Utredningen har ansett att det är naturligare att inkludera lokalhyresförmedlarna som en kategori fastighetsmäklare, istället för att låta penningtvättslagens 1 kap. 2 § första stycke 15 utvidgas. Genom att lokalhyresförmedlarna underkastas registreringsplikt blir de även lättare att identifiera på marknaden.

Som krav för registrering enligt FML föreslås att lokalhyresförmedlaren inte är underårig, inte försatt i konkurs, inte har näringsförbud eller förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken, att förmedlaren har tillfredställande utbildning, har för avsikt att vara yrkesverksam samt är redbar och i övrigt lämplig. I fråga om kravet på utbildning ska detta ställas lägre än vad som gäller för fastighetsmäklare med fullständig registrering. Utbildningskravet uppfylls genom att förmedlaren genomgått handledd praktik hos en registrerad hyresförmedlare.

Enligt utredningens lagförslag skulle lokalhyresförmedlarna ställas under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Lokalhyresförmedlaren skulle i ledet av tillsynen vara skyldig att låta inspektionen granska akter, bokföring och övriga handlingar samt agera enligt god fastighetsmäklarsed. Vägran i denna del kan utgöra grund för att återkalla registreringen. Utredningen föreslår även rätt för inspektionen att genomföra platsbesök hos förmedlaren inom ramen för tillsyn avseende penningtvättslagen.

Slutsats: Lagförslaget, som väntas träda i kraft i juni 2017, innebär således att den som yrkesmässigt förmedlar överlåtelsen av lokalhyresrätter ska ansöka om registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen. För att registreras uppställs krav om utbildning, redbarhet, lämplighet etc. Den som förmedlar överlåtelsen av en lokalhyresrätt utan registrering enligt FML kan dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. Företagsmäklare kommer troligen omfattas av bestämmelsen.□

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* nr #28

Nyhetsbrevet *Mäklarrätt* syftar till att öka företagsmäklarnas medvetenhet om de juridiskt komplexa frågeställningar som dominerar företagsmäklarens arbete. Nyhetsbrevet belyser viktiga vägledande domar ur vilka rekvisit uttolkas för att klart markera var gränserna går för företagsmäklarens rättigheter och skyldigheter.

Tidigare nyhetsbrev i pdf-format:

www.krzymowski.com/nyhetsbrev

Krzymowski Juristbyrå är en renodlad affärsjuridisk byrå med särskild kompetens i mäklarrätt.

Läs mer på www.krzymowski.com

Ansvariga utgivare: jur. kand. Adriana Krzymowska och jur. kand. Antonia Krzymowska

© Krzymowski Juristbyrå 2016