



MÄKLARRÄTT

Detta är ett nyhetsbrev från
KRZYMOWSKI.

Registreringskrav för vissa företagsmäklare

Regeringen föreslår att de mäklare som förmedlar hyresrätter till lokaler med en månadshyra som överstiger motsvarande 10 000 euro ska registreras hos Fastighetsmäklarinspektionen. Den nya registreringskategorin ”särskild registrering för hyresförmedling” föreslås börja gälla från den 1 juli 2021.

Fastighetsmäklarlagen gäller för de mäklare som förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Enligt 5 § fastighetsmäklarlagen ska alla mäklare som förmedlar något av objekten vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen. Sedan tidigare gäller emellertid ett för företagsmäklare relevant undantag från registrering, nämligen att registrering inte krävs vid förmedling av lokaler. Den nya lagen innebär dock att undantaget begränsas till förmedlingar som avser månadshyror under 10 000 euro.

Som skäl för att införa särskild registrering för hyresförmedling har regeringen angett att är en nödvändighet i syfte att uppnå en efterlevnad av penningtvättslagstiftningen och för åstadkomma en enhetlig reglering. Regeringen menar att det nu är nödvändigt att alla som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som minst uppgår till tröskelvärdet (10 000 euro) omfattas av penningtvättslagen, oavsett om vissa av dem också är att betrakta som företagsmäklare. Alla företagsmäklare omfattas i dag inte av penningtvättslagen. Företagsförmedling som består i förmedling av inkråm i ett företag, där förmedlingen utförs av någon annan än en oberoende jurist, omfattas t.ex. inte (se motsatsvis 1 kap. 2 § första stycket 22 jämförd med 4 § andra stycket 1). I den utsträckning som överlåtelseobjekten i sådana fall innefattar fastigheter är det fråga om fastighetsförmedling, och den som utför förmedlingen är att betrakta som fastighetsmäklare.

I utredningen till lagen, som föregick denna lagrådsremiss, föreslogs registreringsplikt redan när en mäklare i sin verksamhet *kunde antas* komma att genomföra vissa transaktioner som innebär att utbetalt eller mottaget belopp uppgår till tröskelvärdet. Regeringen har dock valt att ta bort antaglighetskravet, vilket innebär att registreringsplikten infaller när någon eller några av hyresrätterna har en månadshyra som minst uppgår till tröskelvärdet.

Även om en mäklare inte är registreringspliktig gäller fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser så fort något av objekten i 1 § förmedlas. Såsom regeringen framhåller i lagrådsremissen får lagen tillämpas på företagsmäklarverksamheten utifrån de särskilda förutsättningar som gäller för företagsmäklare.

Registreringskravets närmare innebörd kommer fastställas i förordning, men det kan antas att registreringen kommer innebära krav på t.ex. konkursfrihet, innehav av ansvarsförsäkring och redlighet samt erläggande av årlig avgift till

Fastighetsmäklarinspektionen. Registreringen kommer innebära att mäklaren står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen och att mäklaren, vid brott mot t.ex. god fastighetsmäklarsed, riskerar påföljder såsom varning eller avregistrering. □

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

Tidigare nyhetsbrev i pdf-format:
www.krzymowski.com/nyhetsbrev

*Krzymowski Advokater är en renodlad affärsjuridisk
advokatbyrå med särskild kompetens i mäklarrätt.
Läs mer på www.krzymowski.com*

**Ansvariga utgivare: advokat Adriana Krzymowska
och advokat Antonia Krzymowska**

© KRZYMOWSKI Advokater 2021