

mäklarrätt.

Detta är ett nyhetsbrev från
KRZYMOWSKI.

Registreringskrav införs i juli

Regeringen har nu presenterat propositionen 2020/21:119 *En ny fastighetsmäklarlag – förstärkt tillsyn över fastighetsmäklarbranschen*. Lagförslaget innebär att vissa företagsmäklare blir registreringskyldiga. 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. Den som fortsätter att förmedla sådana lokaler utan registrering gör sig skyldig till ”svartmäklari”.

Webbinarium

I anledning av att registreringskravet kommer påverka en stor del företagsmäklare kommer KRZYMOWSKI Advokater att anordna ett kostnadsfritt webinarium via Zoom den 15 april kl. 13:00 under vilket samtliga företagsmäklare är välkomna att delta och ställa frågor. Under webinariumet kommer vi belysa vad lagen innebär rent praktiskt för företagsmäklarna och hur verksamheterna måste anpassas. **Inbjudan samt anmälningshänvisning kommer i separat mail.**

Lagförslagets bakgrund

Den nya fastighetsmäklarlagen syftar till en mer heltäckande och slagkraftig tillsyn över fastighetsmäklarbranschen. Lagen gäller numera inte endast fastighetsmäklare, utan även fastighetsmäklarföretag och innebär att även företagen ska registreras och stå under tillsyn. Företagen måste uppfylla ett flertal krav för att få registreras och för att få vara verksamma. Ett mäklarföretag som åsidosätter sina skyldigheter ska kunna ges en disciplinär åtgärd. Det blir nu även möjligt för Fastighetsmäklarinspektionen att ingripa om det finns olämpliga personer i företagsledningen och ägarkretsen.

Den nya registreringskategorin

Den företagsmäklare som förmedlar en lokalyresrätt är, sedan tidigare gällande lag, att betrakta som fastighetsmäklare. Förmedlingen av enbart lokalyresrätter omfattades dock tidigare av ett undantag från registreringsplikten. I den ny föreslagna lagen begränsas undantaget från registreringsplikt. De fastighetsmäklare/företagsmäklare som förmedlar hyresrätter med månadshyror under 10 000 euro är alltså undantagna från registreringsplikt. De fastighetsmäklare/företagsmäklare som förmedlar något eller några objekt med månadshyror överstigandes 10 000 euro är skyldiga att registreras hos Fastighetsmäklarinspektionen. Registreringskategorin för dessa benämns ”särskild registrering för hyresförmedlare”.

En mäklare som är registrerad som särskild hyresförmedlare ska omfattas av bestämmelserna i såväl fastighetsmäklarlagen som penningtvättslagen. Om mäklaren åsidosätter sina skyldigheter enligt någon av dessa lagar ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa och återkalla mäklarens registrering eller meddela varning, erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse. Åsidosätter mäklaren sina skyldigheter enligt penningtvättslagen ska Fastighetsmäklarinspektionen dessutom kunna besluta att mäklaren ska betala en sanktionsavgift.

Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn

De mäklare som förmedlar lokaler är, som ovan sagt, fastighetsmäklare som omfattas av fastighetsmäklarlagens civilrättsliga bestämmelser. De mäklare som nu kommer registreras som särskilda hyresförmedlare kommer även lyda under fastighetsmäklarlagens näringsrättsliga bestämmelser avseende tillsyn och påföljder. Fastighetsmäklarinspektionen kommer ha uppgiften att bedriva en effektiv tillsyn över samtliga registrerade fastighetsmäklare. I denna uppgift ingår inspektion av fastighetsmäklares akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten. Fastighetsmäklarinspektionen har genom den nya fastighetsmäklarlagen fått utvidgade möjligheter att genomföra platsundersökningar i syfte att underlätta och effektivisera tillsynen. Platsundersökningar ska kunna nyttjas vid tillsyn av efterlevnaden av fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen.

Fastighetsmäklarinspektionens remiss, dnr 21-0345

Fastighetsmäklarinspektionen har föreslagit nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism som, för de fall de antas, kommer gälla samtliga registrerade

fastighetsmäklare (så även särskilda hyresförmedlare). Föreskrifterna reglerar de särskilda hyresförmedlarnas skyldigheter för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. De särskilda hyresförmedlarna ska bl.a. ha rutiner för riskbedömningar, kundkännedomåtgärder och dokumentationsskyldighet.

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

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

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

© KRZYMOWSKI Advokater 2021