



Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare;

beslutade den 23 februari 2022

Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver följande med stöd av 38 § och 39 § 1 fastighetsmäklarförordningen (2021:518).

Inledning

1 § I fastighetsmäklarlagen (2021:516) finns bestämmelser om registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Registreringen kan avse fullständig registrering, särskild registrering för hyresförmedling eller registrering för hyresförmedling.

Av fastighetsmäklarförordningen (2021:518) framgår vad en ansökan till Fastighetsmäklarinspektionen om registrering som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag ska innehålla, vilka bevis som ska bifogas samt vilka krav som ställs på utbildningen.

Ansökan om registrering

2 § Bevis om att en sökande som är bosatt i Sverige inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken ska vara utfärdat av överförmyndaren i den kommun där sökanden är folkbokförd vid tidpunkten för ansökan om registrering. Beviset får vid ansökningen inte vara äldre än en månad.

3 § Bevis om att en sökande som inte är bosatt i Sverige

1. inte är underårig utgörs av ett intyg från en behörig myndighet eller av ett annat officiellt dokument där sökandens ålder framgår,
2. inte är försatt i konkurs utgörs av ett dokument från en behörig myndighet eller annat officiellt organ i det land där sökanden är bosatt som visar att sökanden inte är försatt i konkurs i det landet,

KAMFS 2022:1

3. inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken utgörs av ett bevis om det som är utfärdat av överförmyndaren för Stockholms kommun,
4. inte har näringsförbud, utgörs av ett dokument från en behörig myndighet eller ett annat officiellt organ i det land där sökanden är bosatt som visar att sökanden inte har näringsförbud i det landet.

Beviset från överförmyndaren får vid tidpunkten för ansökan om registrering inte vara äldre än en månad. De andra handlingarna får vid ansökan inte vara äldre än tre månader.

4 § Bevis om att en sökande har en sådan försäkring som avses i 2 kap. 8 § 3 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 26 § fastighetsmäklarförordningen (2021:518) utgörs av ett intyg från försäkringsbolaget.

I intyget ska den sökandes namn samt personnummer eller samordningsnummer vara angivet. Dessutom ska det framgå om ansvarsförsäkringen gäller för fullständig registrering, särskild registrering för hyresförmedling eller för registrering för hyresförmedling.

5 § Bevis om att den som ansöker om fullständig registrering har tillfredställande utbildning i enlighet med 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 25 § första stycket fastighetsmäklarförordningen (2021:518) utgörs av

1. ett betyg eller intyg som visar att sökanden har genomgått teoretisk utbildning enligt 8 §, och
2. ett intyg som visar att sökanden har genomgått handledd praktisk utbildning enligt 9 §.

Bevis för att den sökande uppfyller kraven avseende arbete som mäklarassistent i 9 § 2 utgörs av anställningsbevis och lönebesked eller motsvarande handlingar.

6 § Bevis om att den som ansöker om särskild registrering för hyresförmedling har tillfredställande utbildning enligt 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 25 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2021:518) utgörs av ett intyg som visar att sökanden har genomgått handledd praktik enligt 10 §.

7 § Bevis om att den som ansöker om registrering för hyresförmedling har tillfredsställande utbildning enligt 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 25 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2021:518) utgörs av ett intyg som visar att den sökande har genomgått handledd praktik enligt 11 §.

Utbildningens innehåll

8 § Den teoretiska utbildningen för fullständig registrering som avses i 5 § 1 ska utgöras av:

1. examen motsvarande minst kandidatnivå, 180 högskolepoäng, inom något eller några av de ämnesområden som anges i 25 § fastighetsmäklarförordningen (2021:518), vid ett universitet eller en högskola med offentlig huvudman eller hos en enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina, och
2. minst 97,5 högskolepoäng med innehåll som i huvudsak överensstämmer med det innehåll och den fördelning av högskolepoäng som anges i bilagan till denna föreskrift.

Allmänna råd

Examen enligt 1 kan vara inom fastighetsvetenskap, fastighetsekonomi, nationalekonomi, företagsekonomi, byggnadsteknik, lantmåteri, rättsvetenskap eller liknande med relevans för fastighets- och bostadsmarknaden.

9 § Den praktiska utbildningen för fullständig registrering som avses i 5 § 2 ska pågå i

1. minst sex månader och motsvara minst 800 arbetstimmar. Praktiken får tidigast påbörjas i samband med att den teoretiska utbildningen påbörjas och minst tre av de sex praktikmånaderna ska genomföras efter att den teoretiska utbildningen i huvudsak är fullgjord, eller
2. om den sökande arbetat som mäklarassistent, eller motsvarande, under minst ett av de senaste fem åren innan studierna påbörjades, och arbetet innefattat arbetsmoment relaterade till hela mäklarprocessen, ska praktiken pågå i minst fyra månader och motsvara minst 530 arbetstimmar. Minst en av de fyra praktikmånaderna ska ha genomförts efter att den teoretiska utbildningen i huvudsak är fullgjord.

Den praktiska utbildningen ska ledas av en handledare som är praktiskt verksam fastighetsmäklare med fullständig registrering. Den handledande fastighetsmäklaren ska ha varit registrerad i minst ett år. Utbildningen ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag och följa den praktikplan som tagits fram av Fastighetsmäklarinspektionen. Praktiken får vid tiden för ansökan inte vara avslutad längre tillbaka i tiden än ett år.

Allmänna råd

Som praktik får även räknas verksamhetsförlagd utbildning, VFU, på mäklarkontor.

Den teoretiska utbildningen bör anses vara i huvudsak fullgjord när den lärorledda utbildningen är genomförd och högst två restentamina återstår.

10 § Den handledda praktiska utbildningen för särskild registrering som hyresförmedlare som avses i 6 § ska pågå i minst tio veckor hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i en förmedling av hyresrätter, med fokus på penningtvättsrutiner. Den får vid tiden för ansökan inte vara avslutad längre tillbaka i tiden än ett år.

11 § Den handledda praktiska utbildningen för registrering som hyresförmedlare som avses i 7 § ska pågå i minst tio veckor hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i en förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. Praktiken får vid tiden för ansökan inte vara avslutad längre tillbaka i tiden än ett år.

Återregistrering

12 § Den som ansöker om fullständig registrering och tidigare varit registrerad med fullständig registrering och inte omfattas av undantagsregeln i 13 § ska, för att uppfylla utbildningskraven i 5 §, uppvisa ett intyg om att den sökande genomfört och fått godkänt resultat på ett kunskapsprov. Provet ska ha genomförts inom ett år vid tiden för ansökan.

Kunskapsprovet ska vara anordnat och genomfört vid universitet eller högskola med offentlig huvudman. Provet ska omfatta den juridik som anges i punkterna 1–4 i bilagan till dessa föreskrifter.

13 § Den som ansöker om fullständig registrering och tidigare varit registrerad med fullständig registrering någon period och därefter varit avregistrerad i upp till fem år behöver inte ge in något intyg enligt 12 §.

14 § Den som ansöker om registrering för särskild hyresförmedling och tidigare varit registrerad för särskild hyresförmedling eller med fullständig registrering behöver inte ge in något intyg enligt 6 §.

15 § Den som ansöker om registrering för hyresförmedling och tidigare varit registrerad för hyresförmedling, särskild hyresförmedling eller med fullständig registrering behöver inte ge in något intyg enligt 7 §.

Bevis och intyg

16 § Bevisen och intygen enligt dessa föreskrifter ska vara skrivna på eller översatta till svenska eller engelska.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 april 2022 då Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2021:1) om registrering som fastighetsmäklare upphör att gälla.
2. Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2021:1) om registrering som fastighetsmäklare får återopas av sökande som inkommer med ansökan om fullständig registrering, för första gången, fram till och med den 31 december 2027.
3. Den som ansöker om återregistrering kan fram till och med den 1 oktober 2022 välja om hen vill återopa 12–13 §§ i dessa föreskrifter eller 5 och 8 §§ i föreskriften om registrering (KAMFS 2013:3) och i stället uppvisa utbildningsbevis.
4. Ett bevis om att en sökande genomgått ett kunskapsprov där innehållet som prövats utgår från Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2021:1) om registrering som fastighetsmäklare får återopas till och med den 31 december 2027.

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

GUNILLA PAULSSON

Bilaga

Utbildningens huvudsakliga innehåll och fördelningen av 97,5 högskolepoäng för fullständig registrering

De obligatoriska momenten under varje ämnesområde får omflyttas och läsas inom annat lämpligt ämnesområde. Utöver angivna moment får även andra moment, relevanta för mäklarområdet, ingå i kurser där de obligatoriska momenten behandlas.

1. Fastighetsförmedling, minst 30 högskolepoäng

Juridik för fastighetsmäklare minst 15 högskolepoäng

Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed

Köpehandlingar anpassade efter särskilda omständigheter

Familjerättsliga, arvsrättsliga och andra civilrättsliga aspekter på parternas

juridiska status vid fastighetsförmedling

Regler om diskriminering

Regler om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Försäkringsjuridik inklusive regler om försäkringsförmedling

Regler om dataskydd

Regler om marknadsföring och god marknadsföringssed

Övrigt för fastighetsmäklare

Etik och ansvar vid fastighetsförmedling

Förståelse för mellanmänniska processer, konfliktlösning och krishantering

Kommunikation och förhandling

Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv

Fastighets- och bostadsmarknaden

Mäklaruppdraget från intag till avslut

Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn

Bostadsfinansiering

Kapitalmarknaden

2. Fastighetsrätt inkl. bostadsrätt, minst 22,5 högskolepoäng

Standardavtal och kontrakt

Återgångsvillkor och friskrivningsklausuler

Byggnadsskador och färdigställandeskydd

Allmän fastighetsrätt

Kontraktsbrott och följder av detta i samband med överlåtelse

Fastighetsöverlåtelse - köp, byte och gåva

Fastighetstillbehör

Rättsliga fel, rådgiftsfel, och faktiska fel

Ansvarsfördelning mellan säljare och köpare - före, under och efter köpet

Servitut

Olika former av nyttjanderätter, såsom arrenderätt, hyresrätt och tomträtt
Ägarlägenheter
Nyproduktion av småhus, såsom olika avtal vid köp av fastighet och
entreprenad, parter, rättigheter och risker
Panträtt i fast egendom

Speciell fastighetsrätt

Fastighetsbildning, såsom klyvning, delning, avstyckning
Inskrivning och stämpelskatt
Expropriation
Samfällighet och gemensamhetsanläggningar
Ledningsrätt
Planer och exploatering
Bygglovsprocessen
Fastighetsanknuten miljö rätt

Bostadsrätt

Nyproduktion av bostadsrätt, såsom avtal, parter, rättigheter och risker
Ombildning till bostadsrätt
Panträtt
Överlåtelse av bostadsrätt - köp, byte och gåva
Bostadsrättsföreningars ekonomi, ekonomiska planer och årsredovisningar

3. Annan civilrätt, minst 15 högskolepoäng

Sak/säkerhets/fordringsrätt
Familjerätt med särskilt fokus på bodelnings- och arvsrättsliga frågor
Utsökningsrätt och konkurs
Grundläggande processrätt, allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar
Avtalsrätt
Avtals ingående
Fullmakt
Ogiltighet
Kontraktsrätt
Köprätt
Konsumenträtt

4. Skatterätt, minst 7,5 högskolepoäng

Beskattning av bostadsrätter - äkta och oäkta bostadsrätter
De olika inkomstslagen
Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Kapitalvinstberäkning och uppskjuten beskattning
Skattesystemets uppbyggnad och funktion

5. Ekonomi, minst 7,5 högskolepoäng

Externredovisning

6. Byggnadsteknik, minst 7,5 högskolepoäng

Byggnadsteknik, ritningar och areaberäkning

Energideklaration

Klimatdeklaration

Ombyggnad

Konstruktion

Byggmaterial

Omfattning och innehåll i olika besiktningar, såsom

överlåtelsebesiktning och entreprenadbesiktning

7. Fastighetsvärdering, minst 7,5 högskolepoäng

Etik och ansvar vid fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingens grunder

Fastighetsvärdering ur ett nationalekonomiskt perspektiv

Värdering av fastigheter och bostadsrätter, teori och praktisk tillämpning

Värdering vid fastighetstaxering