

***Inremarknadstest i enlighet med metod för proportionalitetsprövning
med anledning av förslag till ändrade utbildningskrav för
fastighetsmäklare med fullständig registrering***

Sammanfattning

Kraven på fastighetsmäklarna har ökat under de drygt 20 år som gått sedan utbildningskraven senast sågs över och krav på högskoleutbildning infördes. Två större ändringar av fastighetsmäklarlagen¹ och ett helt nytt penningtvättsregelverk har tillkommit. Många rättsområden måste behäskas och många av dessa utvecklas ständigt via ny praxis från FMI:s beslut och domstolsdomar. Även samhället i stort har förändrats och hushållens belåningsgrad har ökat, liksom antalet anmälningar till FMI.

Den svenska fastighetsmäklartjänsten tillhör de mest komplicerade i hela Europa och till det kommer det unika kravet på att fastighetsmäklaren dessutom ska vara opartisk och tillvarata både säljarens och köparens intresse. En jämförelse med utbildningskraven för fastighetsmäklare i övriga EU-länder samt några jämförbara yrken i Sverige visar att de svenska kraven inte ligger i topp utan snarare i underkant.

Undersökningar som Konsumentverket gjort visar att fastighetsmäklarområdet ligger i topp tre över de konsumentmarknader med högst konsumentskador och med högst medelvärdeskostnad per drabbad konsument.

FMI ser inte att nuvarande utbildningskrav för fastighetsmäklare med fullständig registrering är tillräckliga för att upprätthålla ett gott konsumentskydd inom fastighetsmäklarområdet. FMI har med anledning av detta tagit fram ett förslag på ändrade utbildningskrav som sammantaget bidrar till att alla fastighetsmäklare, redan registrerade, mäklare som ska nyregistreras och före detta mäklare som vill återregistrera sig, ges förutsättningar för en bättre kunskapsgrund. Förslagen är i korthet följande:

1. Examen på minst kandidatnivå, 180 hp och 97,5 hp med obligatoriskt innehåll.
2. Sex månaders praktisk utbildning, som ska fullgöras efter fullgjord teoretisk utbildning. Den praktiska utbildningen ska ha genomförts inom ett år vid ansökan om registrering.
3. Fortbildningskrav på 12 timmar per år.

¹ 2011 och kommande lagändring sommaren 2021.

2021-03-04

4. Godkänt resultat vid kunskapstest som vid ansökan om återregistrering ska ha genomförts inom ett år vid tidpunkten för ansökan om återregistrering
5. Undantagsregel som innebär att den som varit registrerad någon period och därefter avregistrerad i upp till fem år innan ansökan om återregistrering är befriad från kravet på kunskapstest.

2021-03-04

Innehåll

Sammanfattning	1
1 Sverige och fastighetsmäklartjänsten i ett europeiskt perspektiv	4
2 Beskrivning av fastighetsmäklartjänsten	5
2.1 Nuvarande krav för att få arbeta som fastighetsmäklare i Sverige	8
2.2 Fastighetsmäklarna står under tillsyn	9
3 Vilka slags risker vill FMI motverka med förslaget	10
3.1 Exempel på situationer där skador riskerar att uppstå	12
3.2 Exempel från verkligheten	13
4 Befintliga bestämmelser och varför de inte är tillräckliga för att nå de eftersträlvade målen	14
4.1 Brister hos respektive av dagens utbildningskrav	16
5 Stärkt konsumentskydd inom fastighetsmäklarområdet	18
5.1 Beskrivning av vilka ändringar som avses att införas	19
5.2 Syftet med varje föreslagna förändring	20
6 Förslaget är konsekvent och systematiskt i förhållande till utbildningskrav för andra jämförbara yrken	23
7 Varför förslaget förväntas leda till att det eftersträlvade målet nås	26
8 Vilka negativa effekter kan förväntas av förslaget?	28
9 Kan målet nås genom mindre ingripande åtgärder?	29
10 Nödvändigheten av de föreslagna ändringarna i förhållande till övriga krav som begränsar tillträdet till yrket	31

2021-03-04

1 Sverige och fastighetsmäklartjänsten i ett europeiskt perspektiv

I cirka hälften av EU:s medlemsstater är fastighetsmäklaryrket reglerat², de flesta genom reglerade verksamhetsområden och ibland med skyddad titel. Vad som ingår i fastighetsmäklarens uppgifter varierar, men i alla länder har fastighetsmäklaren i uppgift att vara någon form av mellanhand mellan köpare och säljare. Därutöver har några länder andra uppgifter som ingår i fastighetsmäklarens arbete, allt från rådgivning, bistå med lämplig dokumentation, fastighetsvärdering, företräda parter inför offentliga myndigheter och upprätta avtal. I några länder har fastighetsmäklaren en utökad och mer komplicerad roll som består i samma slags uppgifter som annars utförs av advokater eller notarier.

Sverige tillhör de länder med mest komplicerade arbetsuppgifter för fastighetsmäklarna i hela Europa. I Sverige utför fastighetsmäklaren uppgifter som i många andra europeiska länder hanteras av advokater, såsom kontroll av inteckningar och förhandling om villkoren i köpekontrakten där parterna då ofta representeras av varsin advokat via fullmakt. Köpekontrakten måste därefter också officiellt undertecknas av Notarius Publicus.

Till detta kommer att Sverige är det enda landet inom EU³ där fastighetsmäklaren ska vara opartisk och tillvarata både säljarens och köparens intresse. Ett undantag från detta gäller priset på bostaden där uppdragsgivarens, oftast säljaren, intresse ska tillgodoses. Dessa krav på förhållningssätt bidrar till att fastighetsmäklaryrket i Sverige är den mest komplicerade tjänsten inom EU och inte på något sätt kan likställas med ett säljyrke.

I Sverige är det straffbart att agera som fastighetsmäklare utan att vara registrerad. Det finns drygt 7000 fastighetsmäklare registrerade⁴. Det finns krav på att fastighetsmäklaren ska ha för avsikt att vara aktiv för att få vara registrerad, trots det finns det siffror som pekar på att närmare 20 % av dessa inte är aktiva⁵. Antalet fastighetsmäklare har ökat med drygt 5 % totalt under de senaste tio åren. Antalet avregistreringar har i snitt varit drygt 580 per år och antalet nyregistreringar har i snitt varit knappt 650 per år, de senaste tio åren⁶. Cirka 49 % av Sveriges fastighetsmäklare är

² COM-2016-820-F1-SV-MAIN-PART-1-2.pdf.

³ Även Norge har samma modell där mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intresse (dock ej medlemmar i EU).

⁴ Booli Internetportal som registrerar aktiviteten hos antalet fastighetsmäklare. www.hittamaklare.se. 2019-12-16.

⁵ <https://www.fmi.se/media/iztdrszd/registrerade-fastighetsmaklare-2019-12-31.pdf>.

⁶ https://fmi.se/media/caxa5rno/fmi_statistik_2020-dec.pdf, 6772 mäklare 2011 och 7195 mäklare 2020.

2021-03-04

anställda på mäklarföretag och cirka 31 % är egenföretagare som är verksamma under annans varumärke och cirka 20 % är verksamma under eget varumärke.

Den sista december 2019 fanns det cirka 5 miljoner bostäder i Sverige, varav drygt 2 miljoner utgjordes av småhus och drygt 2,5 miljoner av lägenheter i flerbostadshus⁷. Det genomsnittliga antalet bostadsaffärer per år har legat relativt konstant runt 150 000 de senaste två decennierna⁸. Under 2019 skedde 167 085 ägarbyten på bostadsmarknaden, av dessa var 111 719 bostadsrätter och 55 366 villor. I 92 % av småhusförsäljningarna anlitas en fastighetsmäklare.

Trots att Sverige har den mest kvalificerade fastighetsmäklarrollen i Europa ligger Sveriges utbildningskrav inte i topp med sina krav på två års högskolestudier och tio veckors praktik. En knapp tredjedel av mäklarna i Sverige har dock läst motsvarande tre års högskolestudier.

Som alternativ till traditionella utbildningsvägen via högskola/universitet finns möjlighet att, via privata institut som samarbetar med högskola/universitet, köpa en fastighetsmäklarutbildning om ett företag⁹ väljer att bekosta utbildningen.

De svenska hushållen har näst högst belåningsgrad i hela Europa¹⁰, näst efter danskarna. Den största delen av skulderna är lån som tagits för att finansiera bostadsköp. Sveriges lån per capita har vuxit de senaste åren och hänger ihop med prisökningar på bostadsmarknaden. Sveriges skuldkvot, relationen mellan skulder och inkomster, har ökat snabbt de senaste 20 åren. Sverige ligger bland de tre länder som har högst skuldkvot i Europa, tillsammans med Danmark och Nederländerna.

2 Beskrivning av fastighetsmäklartjänsten

Fastighetsmäklarlagen innehåller regler för vad mäklaren ska och får göra. I lagen finns även en generalklausul. Enligt den ska en mäklare utföra sitt jobb omsorgsfullt och alltid följa god fastighetsmäklarsed. Den närmare innebörden av detta har mejslats ut i praxis från, (FMI), och domstolarna. Att mäklaren alltid ska följa god fastighetsmäklarsed betyder att mäklaren ska göra det när hen gör något inom ramen för sin yrkesroll. Det gäller även när mäklaren gör sådant som inte är kopplat till ett specifikt uppdrag, exempelvis när mäklaren marknadsför sina tjänster.

⁷ Fakta och nyckeltal 2020. Mäklarsamfundet, sid 16.

⁸ https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Fakta%20och%20Nyckeltal%202020_1.pdf.

⁹ Oftast det mäklarföretag som sedan anställer den färdiga fastighetsmäklaren efter utbildningen.

¹⁰ <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2020/svenskar-har-nast-mest-skulder/>.

2021-03-04

Mäklaren ska vara en opartisk mellanman och tillvarata både säljarens och köparens intressen. Innan ett uppdrag påbörjas ska mäklaren och uppdragsgivaren, vanligen säljaren, ingå ett skriftligt uppdragsavtal.

I mäklarens uppdrag ingår normalt att:

- Föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal).
- Kontrollera vem som äger bostaden och om den belastas av någon rättighet, till exempel inteckningar eller servitut.
- Kontrollera om en fastighet har del i en eller flera gemensamhetsanläggningar, till exempel vatten- och avloppsanläggningar eller vägar.
- Kontrollera om en bostadsrätt är pantsatt.
- Besöka bostaden och värdera den.
- Göra en beskrivning av bostaden för tilltänkta köpare. (objektbeskrivning)
- Marknadsföra bostaden.
- Skriftligt informera om köparens undersökningsplikt.
- Hålla visningar av bostaden.
- I förväg ge spekulanterna information om hur säljaren vill genomföra försäljningen.
- Ta emot bud och anteckna dem i en anbudsförteckning.
- Erbjuder en boendekostnadskalkyl.
- Före köpet informera köparen om vem som äger bostaden.
- Medverka till att säljare och köpare kommer överens i sådana frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen.
- Hjälpa parterna med att upprätta köpehandlingar, inklusive eventuella tilläggsavtal, och medverka vid kontraktsskrivning.
- Hjälpa parterna att slutföra affären genom att till exempel söka medlemskap i bostadsrättsföreningen.
- Medverka vid tillträdet.
- Lämna anbudsförteckningen och journalen till säljaren och köparen när mäklarens uppdrag är klart.

2021-03-04

Enligt fastighetsmäklarlagen har fastighetsmäklaren en råd- och upplysningsskyldighet. Mäklaren ska skriftligen upplysa köparen om dennes ansvar för att undersöka fastigheten och verka för att hen gör detta före köpet. Om mäklaren har iakttagit eller på annat sätt känner till eller har anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för köparen ska mäklaren särskilt upplysa köparen om detta. Lagen reglerar också mäklarens rätt till provision. En mäklare ska även kunna hantera deponerade medel vilket innebär att hen till exempel behöver kunna tillhandahålla ett avtal för ändamålet och kontrollera att den betalas in.

Fastighetsmäklarlagen innehåller också ett antal förbud som mäklaren måste förstå och förhålla sig till avseende sidotjänster (där en del är tillåtet medan det finns en del som kan anses som förtroenderubbande verksamhet, såsom handel med fastigheter, närståendeförmedling och självinträde). En mäklare får heller inte företräda säljare gentemot köpare eller tvärtom som ombud, med undantag för vissa begränsade uppgifter. Sedan en tid finns även regler för penningtvätt vilka dessutom ständigt utvecklas både internationellt och nationellt. Detta innebär en kontinuerlig påfyllning med åtgärder som mäklarna måste vidta, såsom riskanalyser och olika former av kontroller av de inblandade parterna i förmedlingsuppdraget.

Fastighetsmäklarens roll är komplex. Flera kontroller ska göras och det är viktiga handlingar som mäklaren ska tillhandahålla. Att det dessutom finns en stor variation av förutsättningar och typer av objekt gör det ännu mer komplicerat. Det kan till exempel vara någon form av jordbruksfastighet, kommersiell fastighet, fritidshus eller nyproduktion. Även om de flesta förmedlingar avser fastigheter eller bostadsrätter kan det också vara fråga om en byggnad på annans mark, tomträtt, andelsrätt för en lägenhet, arrenderätt eller en hyresrätt som förmedlas. Det kan vara olika juridiska parter inblandade i köpet, till exempel makar med eller utan äktenskapsförord eller många samägare med olika önskemål. Det kan också vara fråga om ett dödsbo som säljer och ett antal dödsbodelägare med fullmakter av olika slag och som dessutom vill sälja med friskrivningsklausul, vilket ställer andra krav. Är det fråga om nyproduktion eller att köpet förutsätter en avstyckning av fastighet ställer det sina krav.

Det ställs höga krav på både noggrannhet och att mäklaren har rätt kompetens att förutse vad som behöver regleras mellan parterna. Att upprätta ett köpekontrakt, sätta sig in i varje speciell situation, förstå parternas behov och att kunna formulera till exempel ett återgångsvillkor kan vara en mycket svår uppgift. Använder sig mäklaren av en kontraktsmall utan att tänka själv är det lätt hänt att det blir problem för parterna. Att behöva bistå med ett tilläggsavtal är inte helt ovanligt men det ställer krav

2021-03-04

på att mäklaren kan förutse eventuella konsekvenser. Den största utmaningen kan ofta vara att reglera konsekvenserna av att ett åtagande inte blir av. Överlag är det viktigt att formuleringarna blir tydliga så att inte tolkningarna av innebörden i avtalet riskerar att leda till tvist mellan parterna.

En fastighetsmäklares uppgifter i Sverige är mycket komplexa och innebär att mäklaren måste kunna behärska många olika rättsområden förutom själva fastighetsmäklarlagen. Exempel på rättsområden som mäklaren måste behärska är fastighetsrätt, köprätt, konsumenträtt, fastighetsbildningsrätt, arvsrätt, krediträtt, penningtvätt, familjerätt och avtalsrätt. En ytterligare svårighet med regelverket i fastighetsmäklarlagen är att det där bland annat stadgas att mäklaren ska följa god fastighetsmäklarsed och innebörden av det inte är statiskt utan ständigt utvecklas genom avgöranden från disciplinnämnd och förvaltningsdomstol.

2.1 Nuvarande krav för att få arbeta som fastighetsmäklare i Sverige

För att få arbeta som fastighetsmäklare i Sverige krävs registrering. Att förmedla fastigheter utan att vara registrerad är olagligt och kan leda till böter eller fängelse. I samband med registreringen tas en registreringsavgift ut och därefter en årlig avgift. Det finns två olika registreringskategorier idag, fullständig registrering och registrering som hyresförmedlare. Med den nya fastighetsmäklarlagen tillkommer två ytterligare registreringskategorier, fastighetsmäklarföretag och särskild registrering som hyresförmedlare. Den registrering som behandlas i förslaget är fullständig registrering. För att bli registrerad ställs krav på att sökanden:

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § fastighetsmäklarlagen,
3. har tillfredsställande utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

De utbildningskrav som ställs idag har i stort sett likadana ut sedan det infördes krav på tvåårig högskoleutbildning 1999. I korthet ser kraven ut enligt nedan:

1. Minst 120 hp studier med obligatoriskt innehåll där 22,5 hp får utgöras av valfri breddning eller fördjupning inom de sju

2021-03-04

- huvudområdena (fastighetsförmedling, fastighetsrätt, civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik eller fastighetsvärdering
2. 10 veckors praktisk handledd utbildning som får fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen.
 3. Vid återregistrering krävs förnyade kontroller av att utbildningskraven som gäller vid tiden för ansökan är uppfyllda.
 4. Undantagsregel vid återregistrering, den så kallade 2 – 5 regeln, det vill säga om sökanden varit yrkesverksam minst två av de senaste fem åren krävs inga förnyade kontroller av utbildningskraven.

Utbildning till fastighetsmäklare erbjuds på sju högskolor/universitet. De flesta av utbildningarna är treåriga, ett lärosäte erbjuder en ren tvåårig utbildning och vid två andra lärosäten kan studenten avsluta studierna efter två eller två och ett halvt år och då uppfylla de krav som ställs för att bli fastighetsmäklare.

Även om utbildningskraven idag är minst två års högskoleutbildning är det 28 % av mäklarna som läst minst tre års högskoleutbildning.¹¹ Utöver det tillkommer det ett okänt antal fastighetsmäklare som har en annan längre utbildning och sedan kompletterat sin utbildning för att bli fastighetsmäklare. Det finns också tre uppdragsutbildningar där privata institut samarbetar med olika högskolor/universitet och erbjuder utbildning till fastighetsmäklare. Uppdragsutbildningen betalas via företag, oftast det mäklarföretag som avser att anställa den färdiga fastighetsmäklaren. Andelen som läser via uppdragsutbildning har ökat under senare år och ligger idag på 16 % av mäklarna.

2.2 Fastighetsmäklarna står under tillsyn

FMI utövar tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna. Inspektionen ska se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Inspektionen ska inom sitt verksamhetsområde utöva tillsyn även enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och föreskrifter som har meddelats med stöd av den lagen.

En registrerad mäklare är skyldig att låta FMI granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

¹¹ Fastighetsmäklarbranschen Fakta och nyckeltal 2020 från Mäklarsamfundet.

2021-03-04

3 Vilka slags risker vill FMI motverka med förslaget

De risker som FMI vill avvärja genom att införa nya och ändrade utbildningskrav för fastighetsmäklarna är de som uppstår i samband med att fastighetsmäklaren på olika sätt agerar felaktigt. Självfallet finns det flera anledningar till att det uppstår problem ibland i samband med fastighetsförmedling, allt från att en stressad marknad kan leda till slarv eller misstag till att det uppstår problem som inte beror på mäklarens agerande. FMI är dock övertygad om att en bidragande orsak många gånger är bristande kunskaper hos fastighetsmäklaren. Såväl säljare, köpare som spekulanter kan drabbas av skador i samband med fastighetsmäklartjänster och ibland drabbas alla eller två av dem samtidigt.

En felaktig hantering av fastighetsmäklaren kan leda till finansiella skador, det vill säga rena faktiska kostnader i pengar men det kan också handla om onödiga tidsförluster för konsumenter. De krav som kan ställas mot fastighetsmäklaren i de fall tjänsten utförts bristfälligt och orsakat säljaren och/eller köparen skada är nedsättning av mäklarens arvode (provisionen) eller skadeståndskrav. Beträffande mäklarens arvode är det som regel säljaren som anlitar mäklaren och som också betalar arvodet.

När det är fråga om någons bostad är det dessutom ofta ett stort känslomässigt värde som står på spel. Negativ påverkan av hälsa och psykiskt lidande är inte ovanligt i samband med dessa skador men är av naturliga skäl väldigt svårt att sätta en prislapp på. I takt med att belåningsgraden på bostäder ökat rejält under åren¹² har också de skador som konsumenterna riskerar att drabbas av vid felaktig hantering av fastighetsmäklaren ökat.

I Konsumentverkets studie om konsumentskador i Sverige¹³ skattades finansiella kostnader och tidsförluster inom olika områden. Studien visar att störst konsumentskador uppstår vid köp av hantverkstjänster, bilar, fastighetsmäklartjänster, mobiltelefoni och internetuppkoppling. Av 29 granskade marknader ligger fastighetsmäklartjänster, med drygt 4 miljarder kronor i skadekostnader årligen, på tredje plats över de marknader som har högst konsumentskada¹⁴ och överst i listan över störst kostnader för varje enskild skada, med cirka 17 000 kr i beräknad konsumentskada per skadefall. Fastighetsmäklartjänsterna ligger däremot i botten över de marknader där konsumenten kompenseras efter att ha drabbats av skada,

¹² <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2020/svenskar-har-nast-mest-skulder/>.

¹³ Rapport 2018:2 Konsumentskadan i Sverige.

¹⁴ Drygt 4 miljarder kronor för 2017, tabell 3 sid 17 i rapporten.

2021-03-04

där endast cirka 4 %¹⁵ av de drabbade konsumenterna erhåller kompensation efter att ha drabbats av skador. Undersökningen stödjer det faktum att de konsumenter (säljare och köpare), som drabbas av mäklarens okunskap eller slarv ofta drabbas av stora skador. Även i Konsumentverkets årliga rapporter¹⁶ om konsumentmarknaderna har fastighetsmäklartjänster under flera år hamnat bland de tio mest problematiska konsumentområdena. För att minska konsumentskadorna inom fastighetsmäklarområdet krävs att färre konsumenter råkar ut för problem.

I Lars Tegelbergs studie av beslut från FMI:s disciplinnämnd och FRN under perioden 2019-06-12 till 2020-05-13¹⁷ kunde han konstatera följande. Cirka 40 % av ärendena i FMI:s disciplinnämnd handlade om brister i mäklarens rutinmässiga administration. Det kan då handla om hantering av budgivning, sen eller utebliven kommunikation, försenad utbetalning av handpenning och felaktig deposition. Liknande siffra framkom vid granskningen av FRN:s ärenden, där drygt 30 % handlade om likartade brister. 18 % av ärendena hos FMI handlade om brister i upprättande av handlingar. I 20 % av ärendena hos FRN handlade det om felaktigheter i handlingar, till exempel felaktiga tilläggsavtal eller felaktigt formulerad återgångsklausul.

I Civilutskottets uppföljning av fastighetsmäklarlagen (2016/17: RFR2) påtalas att tre huvudområden påvisar brister såsom felaktig information i marknadsföringen, användandet av lockpriser och att fastighetsmäklaren inte upplevs som opartisk. Vid vidare undersökning visar studien på att informationen i objektsbeskrivningen har brister, bristfällig upplysning om köparens undersökningsplikt samt att fastighetsmäklaren inte vidarebefordrar rätt information till parterna. Denna uppföljning visar även att konsumenterna får uppfattningen att besiktningssprotokollet ersätter köparens undersökningsplikt och att konsumenten inte inser vidden av sin undersökningsplikt.

FMI anser att studien och resultatet av Civilutskottets uppföljning tyder på att det finns brister i den kunskap och mognad som ställs på mäklaren för att hantera kravet på att agera som mellanman och i allt, utom när det gäller priset på bostaden, tillvara både köparens och säljarens intressen.

¹⁵ Tabell 6, sid 20 i rapporten.

¹⁶ Konsumentrapporterna 2015, 2016 och 2017.

¹⁷ Lärare på KTH Syd och tidigare på SLU, författare och tidigare fastighetsmäklare.

2021-03-04

3.1 Exempel på situationer där skador riskerar att uppstå

Exempel på situationer där konsumentskador kan uppstå och som förväntas motverkas av förslaget om ändrade utbildningskrav är:

- Felaktig utformning av upprättade handlingar, såsom köpehandlingar, uppdragsavtal, fullmakter och ansökan om lagfart.
- Felaktig information eller helt avsaknad av information till konsumenter (säljare, köpare och spekulanter), såsom information om undersökningsplikten, information i samband med marknadsföring av objektet och i objektbeskrivningen.
- Felaktigt eller bristfälligt utförda kontroller såsom pantsättning, servitut och förfoganderätt.
- Felaktigt utförd fastighetsmäklartjänst i övrigt, såsom hantering av budgivning, handpenning eller tillträde.

Oavsett hur man kategoriserar bristerna som noteras i ärenden från både FMI och FRN¹⁸ medför många av dessa brister skada för konsumenterna, spekulanten, köparen eller säljaren, och ibland alla samtidigt. Det är som regel säljaren som anlitar mäklaren och också svarar för arvodet gentemot mäklaren. I det fall mäklaren utfört sitt uppdrag bristfälligt kan det ge säljaren rätt att kräva avdrag på arvodet och om så inte sker, trots att rätt till det föreligger, har säljaren lidit ekonomisk skada. När en tvist uppstår mellan köpare och säljare drabbas som regel båda parter av skada, om inte annat så med anledning av den tid som läggs ned av båda parter för att lösa tvisten. Går det så långt som till domstolsprövning riskerar båda parter att drabbas av kostnader för ombud med mera, även om det finns försäkringar brukar det som regel finnas självrisker.

Som ovan nämnts ska en mäklare medverka till att parterna kommer överens i de frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen och hjälpa parterna med att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen. Detta inkluderar eventuella tilläggsavtal. Listan över exempel där mäklaren brustit i samband med tilläggsavtal kan göras lång. I vissa fall har mäklaren lämnat det helt upp till parterna själva och ibland har mäklaren medverkat men resultatet har varit bristfälligt både avseende tydlighet om vad som överenskommits och om vad konsekvenserna skulle bli om någon del av avtalet inte infriades.

¹⁸ Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) är en branschnämnd som främst prövar tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare.

2021-03-04

En relativt enkel sak som att dokumentera en ny överenskommelse om ändrad tillträdesdag kan i slutändan leda till att en part inte har någonstans att bo en period och har kostnader för hotell och magasinering. Det kan också vara fråga om att en brist har upptäckts vid besiktning och säljaren har åtagit sig att åtgärda bristen men sen inte gjort det, eller i vart fall inte på ett tillfredställande sätt. I en sådan situation blir det ofta problem om det inte finns en tydlig överenskommelse dokumenterad som omfattar både hur åtgärden ska genomföras och vad som händer om säljaren inte åtgärdar. I ett sådant exempel är det vanligen köparen som drabbas av skadan, som vanligen består av kostnaderna för att åtgärda bristen. I vissa fall kan det även handla om kostnader för följdskador som den ej åtgärdade bristen gett upphov till och/eller kostnader för alternativt boende om bristen som skulle åtgärdas var av så allvarlig karaktär att huset till exempel inte kan bebos förrän bristen åtgärdats.

En annan situation när köparen riskerar att skadas är om mäklaren inte informerar kvarvarande budgivare om återkallade bud. Är det till exempel fråga om en budgivning med endast två återstående budgivare och den ena återkallar sina bud drabbas följaktligen den kvarvarande budgivaren av skada om denne köper bostaden och inte informerats om att buden återkallats. De bud som köparen lagt över de återkallade buden finns ingen anledning för köparen att stå fast vid längre. Skadan köparen drabbas av motsvarar således skillnaden mellan köpeskillingen om de återkallade buden lagts respektive köpeskillingen om de återkallade buden inte lagts.

3.2 Exempel från verkligheten

FMI har i sitt tillsynsarbete sett otaliga exempel på när mäklarens agerande lett till eller riskerat leda till stora skador för säljaren och/eller köparen. Nedan följer tre exempel på detta.

Ett exempel på när mäklaren brustit mot god fastighetsmäklarsed på ett sätt som orsakat skada för säljaren var när en mäklare felaktigt hade betalat ut 75 000 kr för mycket i handpenning. Säljaren misstänkte inte att det var för mycket, eftersom summan motsvarade 10 % av köpeskillingen. Säljaren handlade och reste för dessa pengar och fick stora bekymmer när mäklaren en tid senare uppmärksammade sitt misstag och krävde återbetalning på 75 000 kr från säljaren.

Ett exempel som riskerade att leda till skador för både köpare och säljare var när en fastighetsmäklare inte medverkat till att dokumentera de speciella förutsättningarna för köpet i köpekontraktet. Försäljningen var beroende av att en fastighetsbildning genom en lantmäteriförrättning skulle ske och det var inte tydligt vad köpet faktiskt omfattade eller vilka konsekvenser det skulle få för överlåtelsen om en förrättning inte skulle

2021-03-04

kunna genomföras på det sätt som parterna avtalat. Köpekontraktets brister medförde en väsentlig risk för tvist mellan köpare och säljare och därmed även risk för att den ena eller båda parterna skulle kunna drabbas av skada.

Ett exempel då köparen drabbades av skada var när en mäklare inte förstått vad det var för objekt hen hade att förmedla, vilket genomsyrade hela förmedlingsuppdraget. Det fick till konsekvens att köparna betalat 2 350 000 kr i insats och upplåtelseavgift för ett objekt de hade för avsikt att bo i men som man inte fick lov att bo i. Köparna framställde en hävningsförklaring till föreningen och meddelade att de skulle gå vidare med en stämningsansökan för det fall föreningen inte skulle godta hävningen. Tvisten är, efter vad FMI vet, inte slutligt avgjord men oavsett resultatet kan det konstatera att köparna lidit skada i form av ombudsarvoden, nedlagd tid, oro och att de tvingats lägga mer tid på att hitta nytt boende.

4 Befintliga bestämmelser och varför de inte är tillräckliga för att nå de eftersträvade målen

Kraven på fastighetsmäklarna har ökat under åren och är inte desamma som för drygt 20 år sedan, 1999, då de nuvarande kraven på två års högskoleutbildning infördes. Två större ändringar av fastighetsmäklarlagen och ett helt nytt penningtvättsregelverk och en del andra lagändringar inom områden som berör fastighetsmäklarna har tillkommit under dessa år utan att någon egentlig översyn eller ändring av utbildningskraven har genomförts.

2011 skedde en stor ändring av fastighetsmäklarlagen vilket bland annat innebar att det tillkom en hel del arbetsuppgifter för fastighetsmäklaren, såsom införande av mer dokumentationskrav i form av anbudsförteckning och journal samt utökade krav på information om undersökningsplikt.

Inom penningtvättsområdet har det också skett en hel del. Från det att andra penningtvättsdirektivet¹⁹ antogs 2001, där mäklarna första gången kom att omfattas av dessa regler har det skett en hel del. Reglerna har genomgått och genomgår kontinuerligt utveckling och det fylls på både internationellt och nationellt med nya regler som fastighetsmäklare ska följa. Kraven på att mäklaren ska utföra fler kontroller och riskbedömningar och agerande av olika slag har ständigt ökat.

¹⁹ Det första penningtvättsdirektivet antogs 1991 och 2001 utvidgades tillämpningsområdet till att även omfatta fastighetsmäklare.

2021-03-04

Listan över nya regler som införts under dessa 20 år kan göras lång. Som exempel kan nämnas marknadsföringsrätten²⁰ med nya regler om otillbörlig marknadsföring som omfattar även mäklarnas verksamhet, regelverket för distansförsäljning²¹ med ändrade regler om när ångerrätten är tillämplig, konsumenttjänstlagen²² med nya regler för nybyggnation av småhus, regler om byggförsäkring och ansvarsförsäkring har också tillkommit och ändrats under perioden. Även regler inom kreditgivning och beskattning i samband med fastighetsöverlåtelser har ändrats rejält under åren. Då mäklarnas verksamhet spänner över många rättsområden ställs stora krav på mäklarna att ständigt hålla sig uppdaterade inom alla dessa områden och på förmågan att kunna ta in och förstå innebörden av ändringarna.

Nu är nästa stora ändring av fastighetsmäklarlagen på gång, som förväntas träda ikraft vid halvårsskiftet 2021. Lagen kommer medföra ytterligare krav att leva upp till för fastighetsmäklarna och den kommer också kompletteras med flera föreskriftsändringar som ytterligare spär på de regler som mäklarna ska förhålla sig till. Den största förändringen som följer av kommande lagen består av att även fastighetsmäklarföretag omfattas av registreringsplikten och därmed även av FMI:s tillsyn. Mäklarföretagen kommer också omfattas av FMI:s tillsyn när det gäller krav i penningtvättsregelverket. Då det i lagen inte ställs några kunskapskrav på representanter för fastighetsmäklarföretagen finns det skäl att tro att det kan komma att läggas ett stort ansvar på anställda eller verksamma fastighetsmäklare inom företaget att svara för att kunskaperna inom aktuella rättsområden finns och upprätthålls.

Då en stor del av det regelverk som fastighetsmäklarna har att förhålla sig till är under ständig utveckling talar detta för ett behov av kontinuerlig fortbildning och aktuella kunskaper. Mer generellt kan också sägas att såväl arbetsliv som samhälle blir alltmer komplext och ställer högre krav på sina medarbetare och medborgare. Både arbetsliv och samhällsliv kräver fler och högre utbildade.²³ Under en längre tid har det också skett ökningskrav på medellånga utbildningar såsom för sjuksköterskor, lärare, och ingenjörer²⁴.

FMI:s uppfattning är att det är hög tid att fastighetsmäklarnas utbildningskrav ses över och förstärks. Att omsättningen inom fastighetsmäklaryrket är stort, där färre än 50% av de nyexaminerade fastighetsmäklarna är kvar inom yrket efter två år²⁵ skulle delvis kunna

²⁰ Ny marknadsföringslag 2008:486.

²¹ Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler.

²² Konsumenttjänstlagen 1985:716 genom införande av nya regler i 51–61 §§.

²³ SOU 2015:70-Betänkande av Utredningen om högskolans utbildningsutbud, Sthlm 2015.

²⁴ Rapport 2006:3 R Högre utbildning och forskning 1945–2005 – en översikt.

²⁵ Rickard Engström och Annina H. Persson "Fastighetsmäklare – om behoven av mer utbildning och tillsyn.

2021-03-04

förklaras med otillräcklig introduktion i yrket. För stor genomströmning inom fastighetsmäklaryrket ser FMI som ett problem för konsumentskyddet och FMI ser därför behov av åtgärder för att nyutexaminerade fastighetsmäklare ska få en bättre start in i yrket. Även det ökade antalet anmälningar och disciplinpåföljder de senaste åren,²⁶ som inte följts av en motsvarande ökning i antal bostadsaffärer eller ökat antal registrerade fastighetsmäklare²⁷ ger stöd för att en översyn med efterföljande förändringar av utbildningskraven behövs.

4.1 Brister hos respektive av dagens utbildningskrav

Teoretiskt utbildningskrav

Det teoretiska utbildningskravet idag motsvarar 120 hp, två års heltidsstudier. Det saknas krav på fördjupning och någon form av självständigt skriftligt arbete inom den teoretiska utbildningen. Detta innebär att studenterna inte ges tillräckliga förutsättningar att utveckla förmågan att skriva text, källgranska och sammanfatta stora mängder information vilket är avgörande för att exempelvis undvika kontraktuella konflikter mellan parterna i en fastighetsaffär. Det finns statistik som tyder på att mäklare som gått treåriga utbildningar får färre disciplinpåföljder än de som gått kortare utbildning²⁸. Bristen på akademisk mognad riskerar att medföra brister som kan leda till stora konsumentskador.

Obligatoriskt innehåll

97,5 hp av dagens krav på teoretisk utbildning omfattar de sju huvudområdena²⁹ med en fördelning och innehåll som inte är optimal utifrån de kunskapsbehov som FMI ser som mest relevanta. FMI efterlyser mer tyngdpunkt mot juridiska kunskaper och i synnerhet inom fastighetsrätten. Vissa delämnena saknas och det behövs en större tydlighet kring vad som avses inom vissa av de uppräknade delämnena.

Praktiskt utbildningskrav

Dagens krav på tio veckors praktisk utbildning med enda kravet att den ska fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen leder till att praktiken ofta sker splittrat under studieårens lovperioder. Detta ger inte den blivande fastighetsmäklaren den sammanhållna praktiska utbildning som FMI erfar behövs för att kunna lära sig att omsätta de teoretiska kunskaperna i praktiken. Avsaknad av krav på handledaren riskerar medföra

²⁶ https://fmi.se/media/caxa5rno/fmi_statistik_2020-december.pdf.

²⁷

https://www.maklarsamfundet.se/sites/default/files/Media%20Opinion/pdf/Fakta%20och%20Nyckeltal%202020_1.pdf.

²⁸ Henrik Swenssons studie och Rickards och Anninas arbete.

²⁹ Fastighetsförmedling, fastighetsrätt, annan civilrätt, ekonomi, skatterätt, byggnadsteknik och fastighetsvärdering.

2021-03-04

att praktiken inte håller den kvalitet som krävs för att ge den blivande mäklaren en bra start in i yrket. FMI erfar att detta är bidragande orsaker till att nyutexaminerade fastighetsmäklare står för en stor andel av den lägre graden av disciplinpåföljd³⁰, erinran, vilket kan ses som tecken på att de inte lärt sig hur man skriver journal med mera på ett korrekt sätt.

Det är stor omsättning bland de fastighetsmäklare som varit kort tid i yrket,³¹ cirka 50 % av de nyutexaminerade fastighetsmäklarna är inte kvar inom yrket efter två år. En bidragande orsak till detta kan vara det faktum att många fastighetsmäklare går mer eller mindre direkt från en teoretisk utbildning till en provisionsbaserad lön och att de med endast en teoretisk utbildning i kombination med tio veckors praktik, ofta osammanhängande under studieåren, inte har de förutsättningar som krävs för att komma igång med arbetet. Avsaknad av krav på att praktiken ska ha genomförts inom en tidsintervall innan ansökan om registrering sker riskerar också medföra att de praktiska kunskaperna hinner blekna innan mäklaren påbörjar sitt arbete som fastighetsmäklare.

Fortbildningskrav

Idag finns inga krav på fortbildning för fastighetsmäklare. De två branschorganisationerna ställer visserligen någon form av krav men dessa följs, efter vad FMI erfar, inte upp och kan inte ses som tillräckliga. Mäklarsamfundet har krav på att deras medlemmar ska genomgå minst två av deras egna godkända utbildningar och Fastighetsmäklarförbundet ställer generella krav på att deras medlemmar ska hålla sig underrättade om ändringar i lagar och bestämmelser. FMI erfar att det finns ett stort intresse från såväl bransch som praktisk verksamma fastighetsmäklare av att fortbildningskrav införs. Det tycks krävas lagstöd med sanktionsmöjligheter för att alla fastighetsmäklare ska ta sig tid att fortbilda sig.

Återregistrering

Idag gäller att den fastighetsmäklare som vill registrera sig på nytt, efter att ha varit registrerad tidigare och därefter haft ett uppehåll, kan behöva komplettera sin utbildning för att uppfylla kraven. I de fall utbildningskraven är desamma eller delvis desamma som vid tidigare registrering kan samma utbildningsbevis som åberopats tidigare användas. Detta innebär att den utbildning som åberopas till stora delar riskerar att inte vara aktuell längre. Kravet på förnyad kontroll av utbildningskraven kan leda till att äldre fastighetsmäklare som registrerade sig innan krav på högskoleutbildning infördes kan behöva sätta sig i skolbänken i ett par år, FMI har sett olyckliga exempel på detta när fastighetsmäklare varit sjuka en

³⁰ Underlag till pågående studie av Rickard Engström och Annina H Persson samt studie av Henrik Swensson.

³¹ Insolvensrättslig Tidskrift Nr 1 2020, Artikel av Rickard Engström och Annina H. Persson.

2021-03-04

period och när de därefter repat sig och vill återgå i yrket ställs inför kravet att läsa ett par år på högskolan.

Undantagsregel vid återregistrering

Idag gäller att en fastighetsmäklare som varit registrerad i två år och därefter är avregistrerad i upp till tre år är undantagen från kravet att bevisa att hen uppfyller utbildningskraven vid ansökan om återregistrering. Detta innebär bland annat att en fastighetsmäklare som varit registrerad kortare tid än två år innan hen avregistrerar sig en kortare period inte uppfyller undantagsregelns krav och måste alltid uppvisa att hen uppfyller utbildningskraven vid ansökan om återregistrering. FMI erfar att undantagsregelns tidskrav på två års registrering och därefter högst tre års avregistrering är för snäv och kan vara en bidragande orsak till att cirka 20 % av de registrerade fastighetsmäklarna inte är aktiva.³² Detta kan vara i strid med lag³³ och innebär att det sannolikt finns fler mäklare registrerade än det borde finnas och detta medför mindre tid för FMI:s tillsyn utslaget per mäklare, vilket kan påverka konsumentskyddet negativt.

5 Stärkt konsumentskydd inom fastighetsmäklarområdet

Målet med de förändrade utbildningskraven är att minska riskerna för konsumentskador i samband med fastighetsförmedling. Då felaktigheter i mäklarens agerande får stora konsekvenser för konsumenterna, se mer i avsnitt 3 och att FMI utgår från att detta till största delen beror på bristande kunskaper är det angeläget att mäklarnas kunskaper förbättras.

De förändringar avseende utbildningskraven som FMI vill genomföra syftar därför till att ge fastighetsmäklarna en stärkt kunskapsbas genom en rad förändringar och nyheter som på olika sätt bidrar till detta. Förändringarna påverkar alla fastighetsmäklare, de som är registrerade, de som nyregistreras och de som väljer att återregistrera sig efter en tids frånvaro och innefattar såväl teoretisk som praktisk utbildning.

Förändringarna syftar också till att ge de befintliga mäklarna förutsättningar att kontinuerligt uppdatera och bygga på sina kunskaper, vilket är nödvändigt med hänsyn till att det centrala regelverket ständigt utvecklas. De inrymmer också vissa aktualitetskrav för att säkerställa att kunskaperna är aktuella och på bästa sätt bidrar till att ge mäklarna en relevant kunskapsbas. Sammantaget är det FMI:s förhoppning att förändringarna

³² Jfr krav på att ha för avsikt att vara verksam.

³³ Se 6 § 4 fastighetsmäklarlagen (2011:666).

2021-03-04

tillsammans ska bidra till ett stärkt konsumentskydd inom fastighetsmäklarområdet.

5.1 Beskrivning av vilka ändringar som avses att införas

De nyheter och förändringar avseende utbildningskraven som FMI vill genomföra beskrivs i korthet i tabellen nedan.

Nuvarande utbildningskrav		Förslag på utbildningskrav
Teoretisk utbildning		Teoretisk utbildning
- Minst 120 hp teoretisk utbildning, där 97,5 hp ska utgöras av de obligatoriska kurserna med särskilt innehåll och fördelning och 22,5 hp valfri breddning eller fördjupning inom de sju huvudämnena		- Examen på minst kandidatnivå, 180 hp, inom något eller några av de sju huvudämnena, och 97,5 hp med särskilt innehåll och fördelning inom de sju huvudämnena
Obligatoriska kurser (huvudämnena)		Obligatoriska kurser³⁴ (huvudämnena)
Fastighetsförmedling 15 hp	1	Fastighetsförmedling 15 hp
Fastighetsrätt 15 hp	2	Fastighetsrätt 22,5 hp
Annan civilrätt 15 hp	3	Annan Civilrätt 15 hp
Skatterätt 7,5 hp	4	Skatterätt 7,5 hp
Ekonomi 15 hp	5	Ekonomi 7,5 hp
Byggnadsteknik 7,5 hp	6	Byggnadsteknik 7,5 hp
Fastighetsvärdering 7,5 hp	7	Fastighetsvärdering 7,5 hp
Praktisk utbildning		Praktisk utbildning
- Tio veckors praktik - Praktiken ska fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen - Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag		- Sex månaders praktik - Praktiken ska fullgöras efter den teoretiska utbildningen - Handledaren ska ha varit praktiskt verksam som fastighetsmäklare i minst två år och ska under de närmast föregående två åren

³⁴ Fördelningen och innehållet bland de obligatoriska kurserna omfördelas till att omfatta mer juridik och framförallt fastighetsrätt och mindre ekonomi. Läs mer under avsnitt 3.2 om Syftet med varje förslagen ändring.

2021-03-04

		inte erhållit disciplinpåföljderna varning eller återkallelse • Krav på att särskild praktikplan ska följas • Praktiken får inte vara fullgjord längre tillbaka än ett år innan ansökan om registrering
Fortbildningskrav		Fortbildningskrav
Inga krav		12 timmars interaktiv och handledd utbildning inom något/några av de sju huvudämnena
Återregistrering		Återregistrering
• Förnyad kontroll av utbildningskraven		• Avklarat test som ska omfatta juridiken inom de fyra första huvudämnena • Testet ska ha genomförts tidigast ett år innan ansökan om återregistrering
Undantagsregel		Undantagsregel
"2–5 regel", om sökanden varit registrerad två av de senaste fem åren innan ansökan om återregistrering krävs ingen förnyad kontroll av utbildningskraven.		"5års-regel", om sökanden varit registrerad någon period och därefter varit avregistrerad i upp till fem år innan ansökan om återregistrering krävs inget avklarat test.

5.2 Syftet med varje föreslagen förändring

Kandidatexamen

FMI ser det som viktigt att utbildningen är på minst kandidatnivå med successiv fördjupad kunskap inom något relevant ämne och en avslutande kandidatuppsats. Detta ger studenten möjlighet att lära sig att problematisera, självständigt lösa problem och nå en djupare förståelse då en stor del av uppsatsen bygger på att granska källor, behandla data, språk och sammanfatta information samt opponera på andra uppsatser. En stor del av yrket som fastighetsmäklare bygger på att kunna skriva text, källgranska, sammanfatta och dra slutsatser av stora mängder information. Det är också därför extra angeläget att fastighetsmäklaren behärskar skrivandet i det svenska språket för att exempelvis undvika kontraktuella konflikter mellan parterna.

2021-03-04

De obligatoriska kurserna

Med syfte att stärka upp utbildningskraven vill FMI flytta om och komplettera med fler delämnen inom huvudämnena samt omfördela antalet hp så att det blir ett tydligt fokus inom de områden där FMI noterat störst risk för konsumentskada. Nedan presenteras de olika förändringar som föreslås inom varje huvudämne.

- Fastighetsförmedling: Utrymme frigörs genom att delämnena "bostadsrättsföreningars ekonomi, ekonomiska planer och årsredovisningar" och "bostadsfinansiering" flyttas till huvudområdena Ekonomi och Fastighetsrätt. Delämnena "kommunikation och förhandling" och "distansavtal inklusive lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler" läggs till samt "ett självständigt arbete" som ska utföras inom något eller några av delämnena inom huvudområdet. Syftet med att flytta bort några ämnen är att ge mer utrymme till andra delämnen såsom "fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed" och "penningtvättsområdet."
- Fastighetsrätt: Föreslås utökas till minst 22,5 hp (från tidigare minst 15 hp) och innehållskravet förstärks med delämnena såsom "standardavtal och kontrakt anpassade efter särskilda omständigheter" och "återgångsvillkor och friskrivningsklausuler". Förtydliganden, med uppräknings av delämnena, om vad som ska utgöra tyngdpunkt inom delämnena allmän och speciell fastighetsrätt
- Annan civilrätt: Föreslås förtydligas och kompletteras med flera delämnen såsom "ogiltighet inom avtalsrätten", "sak/säkerhets/fordringsrätt" och "konsumenträtt".
- Skatterätt: Delämnena såsom "fastighetsavgift och fastighetsskatt" föreslås läggas till.
- Ekonomi: Delämnena "bostadsfinansiering" och "kapitalmarknaden" föreslås flyttas hit från Fastighetsförmedling och minsta antalet högskolepoäng föreslås minskas från 15 högskolepoäng till 7,5 högskolepoäng.
- Byggnadsteknik: Delämnet "omfattning och innehåll i olika besiktningar, såsom överlåtelse- och entreprenadbesiktning" föreslås som komplettering.
- Fastighetsvärdering: För att betona vikten av det nationalekonomiska perspektivet föreslår FMI en komplettering med

2021-03-04

delämnet "fastighetsvärdering ur ett nationalekonomiskt perspektiv".

Praktisk utbildning

Bland annat med anledning av att FMI noterat att de nyutexaminerade mäklarna står för en stor andel av de disciplinpåföljder som utdelats ser FMI det som angeläget att de blivande fastighetsmäklarna får en bra introduktion in i yrket. FMI vill därför införa sex månaders handledd praktisk utbildning, som ska genomföras efter att den teoretiska utbildningen i huvudsak är fullgjord. Det är också av vikt att den som handleder den blivande fastighetsmäklaren är lämplig för uppdraget. Därför införs krav på att hen ska vara praktiskt verksam fastighetsmäklare med fullständig registrering. Handledaren ska ha varit verksam i minst två år och under de närmast föregående två åren inte ha erhållit någon av de disciplinära påföljderna varning eller återkallelse. Utbildningen ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag. FMI kommer ta fram ett särskilt praktikprogram som ska följas. För att kunskaperna ska vara aktuella när mäklaren ska "stå på egna ben" och börja arbeta som fastighetsmäklare införs ett krav på att praktiken vid tiden för ansökan inte får vara avslutad längre tillbaka i tiden än ett år.

Fortbildning

En stor del av det regelverk som fastighetsmäklaren ska följa är under ständig utveckling då det bygger på vad som i praxis visar sig vara innebörden av god fastighetsmäklarsed. Av den anledningen är det viktigt att de yrkesverksamma fastighetsmäklarna uppdaterar sina kunskaper och FMI vill därför införa ett fortbildningskrav på minst 12 timmar årligen. Det är FMI:s uppfattning att branschen och de aktiva mäklarna³⁵ efterfrågar krav på fortbildning. Trots att alla verkar eniga om behovet av fortbildning verkar det svårt att få aktiva mäklare att genomföra dessa i någon större omfattning såvida det inte finns lagkrav. Med anledning av detta ser FMI ingen annan väg än att införa lagkrav på fortbildning.

Återregistrering

Med hänvisning till det ständigt förändrade regelverket är det av vikt att den kunskap som åberopas vid återregistrering är aktuell och av den anledningen vill FMI införa krav på genomfört och godkänt test inom de ämnen som FMI bedömer som mest centrala.

³⁵ Efter ett antal möten med mäklarföretagsrepresentanter, branschorganisation och efter enskilda samtal med verksamma fastighetsmäklare i samband med att FMI:s personal gjorde praktik på fastighetsmäklarkontor 2019.

2021-03-04

Undantagsregel vid återregistrering, "5års-regel"

FMI vill förlänga undantagstiden från dagens tre år till fem år för att möjliggöra en rimlig tid av frånvaro för till exempel på varandra efterföljande föräldraledigheter. Ett annat skäl är att få fler överksamma mäklare att avregistrera sig under perioder då de inte är verksamma.

6 Förslaget är konsekvent och systematiskt i förhållande till utbildningskrav för andra jämförbara yrken

FMI har studerat vilka utbildningskrav, krav på praktik, fortbildning med mera som ställs för andra yrken i Sverige som kräver registrering samt vilka krav som ställs för att arbeta som fastighetsmäklare i Skandinavien samt lite mer översiktligt vilka krav som krävs för att få motsvarande tjänster utförda i övriga Europa. Nedan ges exempel från dessa studier som visar att de ändringar FMI vill införa ligger väl i linje med vad som krävs för liknande och motsvarande tjänster i övriga Europa.

Revisor

För att bli auktoriserad revisor krävs idag en kandidatexamen, tre års praktisk erfarenhet och godkänt resultat på särskilt prov anordnat av Revisorsinspektionen, RI.

Enligt RI:s föreskrifter får kandidatexamen innehålla valfria ämnen. Dock krävs att fem specifika ämnesområden måste läsas med godkänt resultat vid högskola eller universitet, samt ytterligare fem specifika ämnen vid universitet, högskola eller revisionsföretag. Dessa ämnen kan läsas inom eller utöver kandidatexamen. I föreskriften anges inte något omfattningskrav för de obligatoriska kurserna.

Den praktiska utbildningen ska följa ett utbildningsprogram och ledas av en handledare som ska vara auktoriserad eller godkänd revisor. Den praktiska utbildningen ska ske under tre år och på heltid. Enligt 4 § förordningen (1995:665) om revisorer ska den omfatta revision av årsredovisningar och koncernredovisningar eller liknande redovisningshandlingar. Revisorer har fortbildningskrav om minst 100 verifierbara timmar för varje femårsperiod.

Advokat

För att bli advokat krävs att sökanden först och främst har en juris kandidatexamen eller juristexamen och därefter, under minst tre år, har ägnat sig åt kvalificerad juridisk verksamhet och även varit verksam vid tiden för ansökan. Sökanden ska även ha genomgått Advokatsamfundets utbildning för advokatexamen och därefter ha godkänts i examen.

2021-03-04

Yrkesverksamma advokater ska årligen genomgå minst 18 timmars strukturerad fortbildning.

Fastighetsmäklare i Norge

Norge är det land som påminner mest om Sverige när det gäller fastighetsmäklartjänstens omfattning och även i Norge företräder mäklaren både säljare och köpare.

För att en mäklare ska få "bevilling" (beviljas eiendomsmeglerbrev) krävs att sökande ska ha genomgått en utbildning som i förväg har godkänts av Finanstilsynet samt därefter praktiserat i minst två år.

De utbildningar som godkänns av Finanstilsynet är treåriga utbildningar, bachelorutbildningar, där studieplanen anger att utbildningen innehåller de lagar och föreskrifter som ligger inom fastighetsmäklarområdet, praxis och dokumentbehandling samt räkenskapslära, ekonomi och fastighetsjuridik.

Praktiken, som genomförs efter genomförda studier och examen, kan fullgöras på två år om den innehåller alla obligatoriska moment och i annat fall kan uppgörelsedelen fullgöras genom särskild uppgörelsepraktik alternativt särskild kurs av "uppgörelsemäklarbyråer".

Under praktiken arbetar/praktiserar den blivande mäklaren som eiendomsmeklerfullmäktig. En eiendomsmeklerfullmäktig får utföra alla arbetsmoment förutom att sköta signeringen med köpare och säljare.

Det finns koncessionskrav för både mäklare och mäklarföretag. Mäklarföretagen rapporterar och betalar årligen en tillsynsavgift till Finanstilsynet. Enskilda mäklare betalar inget för sin koncession och de behåller sin bevilling för evigt såvida de inte blir av med den på grund av någon form av misskötsel. Mäklarna ska vara registrerade endast när de är verksamma och under dessa år ska de uppfylla krav på fortbildning motsvarande 15 timmar under en tvåårsperiod.

Fastighetsmäklare i Danmark

Den danska fastighetsmäklartjänsten påminner en del om den svenska. Den största skillnaden består i att mäklaren i Danmark ska tillvarata sin uppdragsgivares behov och intressen men utöva sin verksamhet med hänsynstagande till den andra parten. Om den andra parten inte företräds av egen rådgivare är mäklaren skyldig att hänvisa denne att söka rådgivning hos en sådan. Mäklaren har således inte rollen som mellanman som i Norge och Sverige.

För att bli fastighetsmäklare i Danmark krävs bland annat att sökanden ska ha fullgjort en akademisk utbildning samt läst tre obligatoriska ämnen "Egendomshandel 1", "Egendomshandel 2" och "Omsättning av fast

2021-03-04

egendom". För att uppfylla det teoretiska utbildningskravet krävs en fullgjord akademisk utbildning såsom: Finansbachelorutbildning 3,5 år, Finansekonomiutbildning 2 år eller utbildning i Finansiell rådgivning 3 år på deltid.

Utbildningen ska vara avslutad efter 1993 för att få räknas med vid ansökan.

Sökande ska också styrka att hen har varit anställd i minst två år på heltid hos en mäklarbyrå som utövar förmedling av fast egendom till eller mot köpare. Det praktiska kunskapskravet kan fullgöras före, under eller efter godkännandet av det teoretiska kravet. Ehrvervsministeriet har föreskrivit detaljerade krav på vad den praktiska delen av utbildningen ska innehålla, bland annat värdering av fastighet, upprättande av förmedlingsavtal och uppställning av budgivningslistor med mera.

Det finns inte något lagkrav på vidareutbildning för registrerade fastighetsmäklare men branschen ställer krav på vidareutbildning och 90 % av mäklarna i Danmark är anslutna. Har en mäklare en gång fått sin utbildning och praktik godkänd omprövas inte den delen om mäklaren gör uppehåll i sin verksamhet för att senare återigen återgå.

Fastighetsmäklare i hela Europa

Regleringsmetoderna för fastighetsmäklare inom Europa varierar avsevärt mellan olika länder inom Europa. Fastighetsmäklartjänsten är reglerad i ungefär hälften av länderna i Europa. De flesta länder kräver två till tre års utbildning som också kan behöva kompletteras med praktik, yrkeserfarenhet eller ett prov. Detta står i kontrast till länder som Kroatien, Finland, Ungern och Italien, som har relativt låga kvalifikationskrav. I Ungern varar utbildningen endast i sex månader, medan det i Finland bara krävs ett godkänt prov och ingen specifik utbildning eller tidigare yrkeserfarenhet. I Kroatien och Italien får personer med gymnasieexamen genomgå ett obligatoriskt prov, och i Italien måste personerna även ha genomgått en 80 timmar lång utbildning. Fyra länder inom EU har krav på obligatorisk kompetensutveckling, Belgien, Frankrike, Irland och Slovenien³⁶.

³⁶ Om rekommenderade reformer för reglering av yrkesmässiga tjänster, Bryssel den 10.1.2017 COM (2016) 820 final.

2021-03-04

7 Varför förslaget förväntas leda till att det eftersträvade målet nås

De ändringar av utbildningskraven som FMI föreslår innebär sammantaget att fastighetsmäklarnas utbildning förlängs och förstärks. Kunskap är en förutsättning för att fastighetsmäklarna ska kunna göra rätt och därmed minska risken för konsumentskador.

Kandidatexamenskrav

Genom införande av krav på minst kandidatexamen säkerställs att de blivande mäklarna får möjlighet att utveckla förmågan att problematisera och självständigt lösa problem. En sådan examen ger också förutsättningar för studenten att lära sig inhämta, förstå och sammanfatta stora mängder information och att utveckla skrivförmågan. Dessa förmågor är många gånger nödvändiga för att kunna formulera olika former av överenskommelser mellan parterna i samband med en fastighetsöverlåtelse.

Det finns internationell forskning som visar på samband mellan högre utbildning och färre antal disciplinpåföljder³⁷ och det finns även statistik som stödjer detta då den visar att mäklare som gått treåriga utbildningar får färre disciplinpåföljder än de som gått kortare utbildning³⁸. Bristen på akademisk mognad riskerar att medföra brister som kan leda till stora konsumentskador.

Obligatoriskt innehåll

Genom de ändringar som föreslås av det obligatoriska innehållet sker förstärkningar inom de områden som FMI ser som mest problematiska och där kunskapsbristerna hos fastighetsmäklarna riskerar att leda till störst konsumentskador.

Praktisk utbildning

Genom införande av en längre praktisk utbildning som ska genomföras sammanhängande efter den teoretiska utbildningen ges studenten bättre förutsättningar att lära sig omsätta teori till praktik och därmed bli bättre rustad att axla den ansvarsfulla roll en mäklare har. Genom att ställa krav på handledarens erfarenheter och praktikprogrammets innehåll anser FMI att förutsättningarna ökar för att praktiken blir till nytta för studenten. FMI är förvissad om att detta bör leda till att färre nyutexaminerade fastighetsmäklare ådrar sig disciplinpåföljder på grund av okunskap om

³⁷ Barker D.2007, "Ethics and Lobbying: The Case of Real Estate Brokerage, Journal of Business Ethics, 80:23-35 och Shilling J och Sirmam C (1988), The effects of occupational licensing on complaints against real estate agents, journal of Real estate research 3.

³⁸ Studie av Henrik Swensson och underlag till pågående studie av Rickard Engström och Annina H Persson samt artikel av Rickard Engström och Annina H Persson i Insolvensrättslig Tidskrift Nr 1 2020.

2021-03-04

administrativa åtgärder såsom journalteckning med mera. FMI har också stora förhoppningar om att den bättre starten in i yrket bör leda till bättre rustade fastighetsmäklare, där en större andel väljer att vara kvar inom yrket. Detta bör i sin tur gagna konsumentskyddet då det leder till en större andel erfarna fastighetsmäklare på marknaden. Genom införande av krav på att praktiken inte får ligga längre tillbaka i tiden än ett år innan ansökan om registrering sker, till skillnad mot idag där ingen tidsgräns finns, säkerställs att kunskapen är aktuell.

Fortbildningskrav

Ett kontinuerligt fortbildningskrav syftar till att se till att fastighetsmäklarna uppdaterar sig om ny lagstiftning och ny praxis. Inför byte av inriktning i förmedlingsarbetet, till förmedling av till exempel nyproduktion, bör fortbildning vara en självklar del av förberedelserna och ibland kan det givetvis finnas behov av mer fortbildning än de 12 timmar som införs som krav men där de obligatoriska timmarna ändå kan nyttjas för det ändamålet. I de fall en fastighetsmäklare fått en disciplinpåföljd på grund av en kunskapsbrist kan en fortbildningskurs inom aktuellt område vara det som bör prioriteras. FMI har för avsikt att årligen ta fram förslag inom de områden där tillsynsarbetet visar att kunskapsbrister finns.

Test vid återregistrering

Införande av test vid återregistrering, i de fall sökande inte uppfyller den så kallade 5års-regeln, syftar till att i första hand säkerställa att den sökande har tillräckliga kunskaper för att återgå i yrket. Testet ska omfatta de områden som FMI bedömer är mest relevanta för att minska risken för stora konsumentskador till följd av okunskap hos fastighetsmäklarna. Genom kravet på att testet inte får vara äldre än ett år vid tiden för ansökan om återregistrering tillförsäkras att de kunskaper som testats är aktuella.

Undantagsregel vid återregistrering, "5års-regel"

Genom införande av "5års-regeln" ges ökade möjligheter för fastighetsmäklare som inte avser att vara verksamma under några år att våga avregistrera sig under dessa år. Detta bör bidra till att antalet registrerade fastighetsmäklare bättre kommer att avspeglas av antalet verksamma fastighetsmäklare. Konsumentskyddet kommer att gagnas av detta då FMI:s tillsynsarbete kan fokuseras på de faktiskt verksamma fastighetsmäklarna.

2021-03-04

8 Vilka negativa effekter kan förväntas av förslaget?

Påverkan på den fria rörligheten för personer och tjänster

Förändringsförslagen kommer inte medföra någon ändring för de fastighetsmäklare från andra EU eller EES länder som vill registrera sig tillfälligt i Sverige.

För de fastighetsmäklare från dessa länder som vill etablera sig i Sverige kommer det innebära att det lämplighetstest de regelmässigt brukar få genomföra kommer att bli lite mer omfattande. Testet idag omfattar cirka 57,5 hp och med ändringar som FMI föreslår kommer testet i normalfallet istället att omfatta cirka 70 hp.

Påverkan för konsumenternas valmöjligheter och tjänsternas kvalitet vägt mot förslagets förväntade nytta

Det kan förmodas att antalet registrerade och verksamma mäklare minskar något om de föreslagna ändringarna genomförs³⁹. Detta kan bli följden av att merparten av de som studerar till fastighetsmäklare kommer att lägga längre tid på förberedande studier innan de kommer ut i verksamhet. FMI hyser dock förhoppning om att förslagen kommer leda till att omsättningen inom fastighetsmäklaryrket också kommer minska. Ett minskat antal fastighetsmäklare skulle kunna leda till något mindre konkurrens och färre möjligheter att välja fastighetsmäklare under en period och eventuellt ökade arvoden.

FMI bedömer dock att fördelarna väger tyngre än eventuella nackdelar. De föreslagna ändringarna för utbildningskraven kommer bidra till att alla verksamma fastighetsmäklare ges förutsättningar till en högre kunskapsnivå, vilket är extra viktigt inom en bransch där det inte är lätt för konsumenter, allra minst för köparna som själva väldigt sällan har någon valmöjlighet när det kommer till mäklartjänsten, att kunna jämföra olika mäklares kunskapsnivåer och utbildningsbakgrund. Den tekniska utvecklingen har visserligen givit möjlighet för konsumenter att ta del av prisstatistik och omdömen om fastighetsmäklare men med hänsyn till att det oftast är svårt att avgöra om lämnade omdömen är seriösa är det frågan om dessa omdömen inte snarare riskerar att göra det svårare att välja fastighetsmäklare. Dessa tjänster ger heller inte svar på vilken kompetens eller utbildningsbakgrund fastighetsmäklaren har.

³⁹ Antalet registrerade mäklare är inte synonymt med antalet verksamma mäklare då det finns uppskattningsvis cirka 1500 mäklare som väljer att vara registrerade i strid med verksamhetskravet i 6 § 4 fastighetsmäklarlagen (2011:666), dessa kan komma att minskas till följd av nya regler vid återregistrering och krav på fortbildning.

2021-03-04

9 Kan målet nås genom mindre ingripande åtgärder?

FMI har initialt övervägt mer långtgående förändringar avseende utbildningskraven för fastighetsmäklare än de nu föreslagna och är av uppfattningen att det inte skulle vara möjligt att ytterligare begränsa kraven utan att det skulle leda till att målet, med minskad konsumentskada inom fastighetsmäklarområdet, inte skulle kunna uppnås. Sammanfattningsvis ser FMI att de olika delarna i förslagen till ändrade utbildningskrav är väl avvägda och ligger på lägsta tänkbara nivå för att uppnå målet.

Kandidatexamen

FMI hade helst sett att utbildningen till fastighetsmäklare kunde skräddarsys och att krav på yrkesexamen infördes. Då möjligheterna att få en yrkesexamen godkänd är ytterst begränsad⁴⁰ och en sådan väg också skulle innebära mer långtgående begränsningar i möjligheterna att bli fastighetsmäklare har FMI valt att stanna vid krav på kandidatexamen inom något eller några av de huvudområden som anges i fastighetsmäklarförordningen.

FMI ser inget alternativ till kravet på kandidatexamen då det endast är i samband med utbildning på den nivån som studenten garanteras möjlighet att erhålla den mognad och förmåga som krävs för det krävande arbetet som fastighetsmäklare. Visserligen läser många studenter⁴¹ redan idag en treårig utbildning men då konsumenten inte kan avgöra vilken utbildning mäklaren har är det viktigt att mäklarna så långt det är möjligt har samma kunskapsbas att erbjuda.

Obligatoriskt innehåll

Det föreslagna obligatoriska innehållet omfattar totalt lika många högskolepoäng som dagens obligatoriska innehållskrav beträffande de sju huvudområdena. De omflyttningar, tillägg och förtydliganden som gjorts mellan och inom huvudområdena ser FMI som nödvändiga för att förstärka kunskaperna inom de områden som FMI erfar leder till störst risk för konsumentskador och där kunskapsförstärkning därför ger mest nytta.

Praktisk utbildning

FMI:s uppfattning är att det krävs en längre sammanhängande period efter avslutade studier för att ge mäklaren en rimlig möjlighet att kunna omsätta teori till praktik och hinna genomgå det praktikprogram som FMI avser att

⁴⁰ Enligt prop. 2004/05:162 ska yrkesexamenskrav kopplas till att underlätta rörligheten för arbetstagare inom EES och bör införas om majoriteten av medlemsländerna har examenskrav.

⁴¹ Knappt cirka 30 % enligt Fastighetsmäklarbranschens Fakta & nyckeltal, från Mäklarsamfundet

2021-03-04

ta fram. FMI tror att en avsevärt längre praktikperiod liknande hur det ser ut i Norge och Danmark hade varit eftersträvarsvärt ur konsumentskyddssynpunkt men inser att det är ett stort steg att gå från dagens tio veckor till två år. FMI har i dagsläget inte hittat tillräckliga skäl för att motivera en sådan ordning även i Sverige. I strävan att hitta lägsta möjliga nivå för kravet på praktisk utbildning har FMI landat i förslaget på sex månaders praktik, efter avslutade studier. För att den praktiska utbildningen inte ska bli obsolet innan mäklaren registreras och kommer igång med sitt arbete ser FMI att förslaget på att registrering måste sökas inom ett år från avslutad praktisk utbildning inte bör utökas. Utöver förslaget på sex månaders praktisk handledd utbildning hade FMI dessutom gärna sett en kortare period av praktik invävd i den teoretiska utbildningen. FMI väljer dock att inte föreskriva om detta då konsumentnyttan av detta bedöms som mindre, FMI ser dock positivt på sådana frivilliga initiativ från utbildningsanordnarna.

Fortbildning

För att upprätthålla kunskapsnivån och tillgodogöra sig nyheter inom området ser FMI det som absolut nödvändigt att fastighetsmäklarna fortbildar sig. FMI hade gärna sett mer omfattande fortbildningskrav och kan också se att det i vissa fall är nödvändigt med mer fortbildning än förslaget på 12 timmar årligen. I situationer där en mäklare ska övergå till att förmedla en ny sorts objekt, exempelvis nyproduktion, är 12 timmars fortbildning alltför lite.

Trots detta väljer FMI att stanna vid förslaget på minst 12 timmars årlig fortbildning och ser inga möjligheter att ytterligare begränsa det kravet.

Återregistrering

Att införa obligatoriskt test vid återregistrering, för de som inte uppfyller undantagsregeln, kan innebära antingen lättnad eller skärpning av utbildningskravet jämfört med dagens krav på förnyad kontroll av uppfyllande av aktuella utbildningskrav vid tiden för ansökan. FMI ser kravet på godkänt test som ett mer relevant och bättre krav än dagens då det säkerställer att mäklaren faktiskt har de kunskaper som bedömts som mest centrala för att minska risken för stora konsumentskador. Kunskapstestets omfattning begränsas till juridiken inom de huvudområden som är mest centrala för att minska risken för konsumentskador. FMI ser inte att testets omfattning skulle kunna begränsas ytterligare utan att syftet med testet skulle förtas.

Undantagsregel vid återregistrering, "5års-regeln"

FMI:s utvidgning av undantagsregeln vid återregistrering är en lättnad jämfört med dagens undantagsregel. FMI anser att ytterligare lättnader

2021-03-04

skulle riskera att utarma fastighetsmäklarnas kunskapsbaser på ett sätt som innebär ökade risker för konsumentskador.

10 Nödvändigheten av de föreslagna ändringarna i förhållande till övriga krav som begränsar tillträdet till yrket

För att verka som fastighetsmäklare i Sverige ställs krav på registrering. En registrerad fastighetsmäklare står under tillsyn av FMI. Fastighetsmäklare måste ha försäkring för skadeståndsansvar. Det finns inga uppställda krav på språkkunskaper men för att klara utbildningskraven som ställs krävs goda kunskaper i svenska. Utöver ovanstående ska fastighetsmäklaren också vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Inget av föreslagna ändringar har något samröre med de övriga krav som ställs för att erhålla registrering som fastighetsmäklare. FMI bedömer att alla de föreslagna ändringarna avseende utbildningskraven är nödvändiga för att få uppnå det konsumentskydd som eftersträvas.