

Förslag till föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare, diarienumr. 21-0294.

1 Utgångspunkter

1.1 Bakgrund

I lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer¹ som trädde i kraft 2016 regleras vad som gäller för de fastighetsmäklare som förvärvat sina yrkeskvalifikationer eller fått dem erkända i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som tillfälligt vill verka som fastighetsmäklare i Sverige.

Fastighetsmäklarinspektionens, FMI:s, föreskrifter (KAMFS 2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare är inte uppdaterad efter att lagstiftningen 2016 tillkom även om de tar avstamp i det direktiv som ligger till grund för lagen. Av den anledningen föreslår FMI nu dessa nya föreskrifter som anpassats efter det nya regelverket.

I den nu gällande föreskriften saknas krav på att den tillfälligt registrerade fastighetsmäklaren ska lämna information till tjänstemottagaren, vilket FMI föreslår ska införas i den nya föreskriften.

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen (2011:666) kommer att ersättas av en ny fastighetsmäklarlag, som förväntas träda i kraft 1 juli 2021. Med den nya fastighetsmäklarlagen kommer två ytterligare registreringskategorier att införas, fastighetsmäklarföretag och särskild registrering för hyresförmedlare. Det finns därför ett behov av att införa kategorin särskild registrering för hyresförmedlare även i föreskrifterna om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare.

1.2 Målet med regleringen

Målet med förslaget på nya föreskrifter om underrättelse av tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare är att de ska överensstämma med nu

¹ Som i sin tur utgår från Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU.

2021-03-04

gällande lagstiftning inom området². Idag ser det inte ut så. En uppdatering i det avseendet är därför motiverad.

Vidare vill FMI att den tillfälligt registrerade fastighetsmäklaren ska lämna viss information till tjänstemottagaren. FMI bedömer att information om mäklarens registreringsnummer i Fastighetsmäklarregistret samt information om yrkestitel eller vilka formella kvalifikationer mäklaren har kan vara väsentliga uppgifter för tjänstemottagarna, det vill säga säljare, spekulanter och köpare. Eftersom det inte ställs några krav på kompetens för den som är tillfälligt verksam som mäklare i Sverige och det är stora skillnader på de krav som ställs på mäklare för att få utöva yrket i de respektive länderna inom EES och i Schweiz är det viktigt att konsumenterna får relevant information. På så sätt kan tjänstemottagarna göra mer medvetna val och får förhoppningsvis bättre förutsättningar att avgöra vad de kan förvänta sig av mäklaren. Om tjänstemottagaren får information om mäklarens registreringsnummer i fastighetsmäklarregistret kan det ligga närmare till hands att tjänstemottagaren kontakter FMI och undersöker förutsättningarna för registreringen. Det kan till exempel vara bra för en tjänstemottagare att veta hur länge registreringen gäller innan man ingår ett uppdragsavtal och påbörjar en försäljning.

2 Förslaget

Som en konsekvens av att den nya registreringskategorin särskild registrering för hyresförmedlare införs i den nya fastighetsmäklarlagen återfinns även denna kategori här i förslagets 3 § där övriga registreringskategorier för enskilda mäklare omnämns.

FMI föreslår att föreskrifterna ska kompletteras i 6 § med information om att det är samma regler som gäller för den med europeiskt yrkeskort som lämnar en förhandsunderrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare i Sverige.

FMI föreslår i 7 § också att föreskriften kompletteras med krav på information som den mäklare som är tillfälligt verksam i Sverige ska lämna till tjänstemottagaren. Mäklaren föreslås lämna information om:

1. det registreringsnummer som mäklaren tilldelats i fastighetsmäklarregistret hos Fastighetsmäklarinspektionen, samt
2. yrkestitel eller om sådan titel inte finns, mäklarens bevis på formella kvalifikationer och den medlemsstat där mäklaren tilldelats titeln alternativt kvalifikationerna.

² Lag (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer samt förordning (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

2021-03-04

Punkterna motsvarar de delar av artikel 9 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU (yrkeskvalifikationsdirektivet) som FMI anser att det motiverat att fastighetsmäklaren med tillfällig registrering informerar tjänstemottagarna om.

3 Alternativa lösningar och effekterna om någon reglering inte kommer till stånd

3.1 Alternativa lösningar

Ett alternativ till att ersätta nuvarande föreskrifter med nya föreskrifter skulle kunna vara att revidera de nuvarande föreskrifterna. FMI ser dock fördelar med att föreskrifterna ersätts då det blir tydligare att nya regler införs.

Någon materiell alternativ lösning till föreskrifter bedömer FMI inte att det finns eftersom regelverket bör uppdateras för att överensstämma med gällande rätt. Om inte de föreslagna kraven på information införs saknar konsumenterna i vissa avseenden möjligheten att göra medvetna val. I vissa fall kan dessa val vara av stor betydelse för konsumenterna.

3.2 Effekterna av om någon reglering inte kommer till stånd

Om inte förslagen genomförs kommer nuvarande föreskrift inte att överensstämma med gällande rätt. Det kommer heller inte finnas något informationskrav för de tillfälligt etablerade fastighetsmäklarna. Om inte de föreslagna kraven på information införs saknar tjänstemottagarna i vissa avseenden möjligheten att göra medvetna val. I vissa fall kan dessa val vara av stor betydelse. Eftersom det inte ställs några krav på kompetens för den som är tillfälligt verksam som mäklare i Sverige och det är stora skillnader på de krav som ställs på mäklare för att få utöva yrket i de respektive länderna inom EES och i Schweiz är det viktigt att tjänstemottagarna får relevant information. Om informationskraven inte införs innebär detta således en nackdel för tjänstemottagarna som påverkar konsumentskyddet negativt.

4 Berörda

De som berörs av förslaget är fastighetsmäklare som är etablerade i andra EES-stater eller Schweiz och som tillfälligt vill verka i Sverige. Det går inte

2021-03-04

att förutse hur många av dessa som är intresserade av att tillfälligt verka i Sverige. 2018 var första året FMI kunde urskilja de tillfälligt registrerade från övriga registrerade och det var då fem mäklare som var tillfälligt registrerade. Under 2019 var det tre som underrättade men endast en som erhöll tillfällig registrering och 2020 var det två som underrättade och båda erhöll tillfällig registrering.³

5 FMI:s beslutanderätt

Enligt 4 § 4 stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) får FMI meddela närmare föreskrifter om bevis och intyg som ska bifogas en underrättelse om att tillfälligt utöva fastighetsmäklaryrket i Sverige.

Enligt 10 kap 1 § förordning (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer, får FMI meddela föreskrifter om

1. anpassningsperiod och lämplighetsprov,
2. undantag från rätten att välja kompensationsåtgärd,
3. vilka uppgifter en yrkesutövare som med stöd av lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer tillfälligt utövar sitt yrke i Sverige ska tillhandahålla tjänstemottagarna, och
4. verkställighet av lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer och denna förordning.

6 Förslagets konsekvenser

6.1 Kostnadmässiga konsekvenser med föreslagen reglering

Av de ändringar som FMI föreslår bedömer FMI att det endast är informationskravet som skulle kunna ha någon påverkan för de fastighetsmäklare som erhåller tillfällig registrering. Denna förändring kan medföra en mindre kostnad för att sammanställa och tillhandahålla informationen Eftersom det torde vara en mycket liten insats från mäklaren både i tid och material, bedömer FMI emellertid denna kostnad som försumbar (en engångskostnad på mindre än en arbetstimme samt eventuell kostnad för en utskrift per förmedlingsuppdrag).

³ Siffrorna omfattar både de som lämnat underrättelse för första gången och de som haft för avsikt att förnya sin underrättelse.

2021-03-04

6.2 Kostnadsmässiga konsekvenser för övervägda regleringsalternativ

Eftersom det saknas regleringsalternativ saknas även kostnadsmässiga konsekvenser för dessa.

6.3 Konkurrensmässiga konsekvenser för föreslagen reglering

FMI bedömer att förslaget inte medför några konkurrensmässiga konsekvenser.

7 Överensstämmelse med EU:s regelverk

FMI:s förslag till föreskrifter utgår från lagstiftningen om erkännande av yrkeskvalifikationer⁴. Denna lagstiftning genomför allmänna bestämmelser i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU (yrkeskvalifikationsdirektivet).

FMI:s förslag kompletterar de krav som ställs enligt lagstiftningen om erkännande av yrkeskvalifikationer och genomför delar av yrkeskvalifikationsdirektivet. FMI gör bedömningen att de föreslagna föreskrifterna bidrar till att förverkliga syftet med yrkeskvalifikationsdirektivet och att regleringen överensstämmer med Sveriges skyldigheter med anledning av anslutningen till EU. Vid framtagandet av dessa föreskrifter har FMI beaktat EU-rättens krav på legalitet, förutsebarhet och proportionalitet.

8 Tidpunkten för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser

8.1 Tidpunkten för ikraftträdande

Eftersom ändringarna i denna föreskrift hänger samman med den nya fastighetsmäklarlagen som kommer att träda i kraft 1 juli 2021 bör även de här föreslagna föreskrifterna träda ikraft vid samma tidpunkt. Även Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare samt Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering vid åberopande av vissa utländska

⁴ Lag (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

2021-03-04

yrkeskvalifikationer föreslås träda ikraft samma datum och FMI ser även mot den bakgrunden att det är en fördel om även de här föreslagna föreskrifterna träder ikraft samtidigt.

8.2 Behov av speciella informationsinsatser

Eftersom reglerna berör fastighetsmäklare etablerade inom EES eller i Schweiz som tillfälligt vill verka i Sverige är det främst relevant att informera om de nya reglerna på FMI:s webbplats och webbplatsen verksamt.se. Även riktad information till branschorganisationerna bör lämnas.