

Dnr: 21-0292

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver följande med stöd av 2 och 15 §§ i fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

Inledning

1 § I fastighetsmäklarlagen (2021:00) finns bestämmelser om registrering av fastighetsmäklare. Registreringen kan avse fullständig registrering, särskild registrering för hyresförmedlare eller registrering för hyresförmedlare.

I fastighetsmäklarförordningen (2011:668) regleras vad en ansökan till Fastighetsmäklarinspektionen om registrering som fastighetsmäklare ska innehålla, vilka bevis som ska bifogas samt vilka krav som ställs på utbildningen.

Ansökan om registrering som fastighetsmäklare

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 folkbokförd i Sverige

1. inte är underårig utgörs av ett intyg från en behörig myndighet eller av ett annat officiellt dokument där sökandens ålder framgår,

Postadress

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad

Besöksadress

Växnäsgatan 10, Karlstad

Telefon

010-458 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

2021-03-04

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,
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 ansökningen inte vara äldre än tre månader.

4 § Den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare ska bifoga ett intyg från försäkringsbolaget om att den sökande har en sådan försäkring för skadeståndsansvar som avses i 2 kap. 8 § 3 och 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen (2021:00) samt 2 § första stycket 1 och 20 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

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

5 § Den som ansöker om fullständig registrering som fastighetsmäklare, och som inte varit registrerad med fullständig registrering tidigare, ska bifoga bevis om att den sökande har tillfredsställande utbildning enligt 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:00) samt 2 § 2 och 15 § första stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668). Dessa bevis ska bestå av

1. examensbevis som visar att sökanden har genomgått teoretisk utbildning enligt 8 § i dessa föreskrifter och
2. ett intyg som visar att sökanden har genomgått handledd praktisk utbildning enligt 9 § i dessa föreskrifter.

6 § Den som ansöker om särskild registrering för hyresförmedlare ska, som bevis för att den sökande har tillfredsställande utbildning enligt 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:00) samt 2 § 2 och 15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) bifoga ett intyg som visar att den sökande har genomgått handledd praktisk utbildning enligt 10 § i dessa föreskrifter.

7 § Den som ansöker om registrering för hyresförmedlare ska, som bevis för att den sökande har tillfredsställande utbildning enligt 2 kap. 8 § 4

2021-03-04

fastighetsmäklarlagen (2021:00) samt 2 § 2 och 15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) bifoga ett intyg som visar att den sökande har genomgått handledd praktisk utbildning enligt 11 § i dessa föreskrifter.

Utbildningens innehåll

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

1. examen motsvarande minst kandidatnivå, 180 högskolepoäng, inom något eller några av de huvudområden som omfattas av 15 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) 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.

9 § Den praktiska utbildningen för fullständig registrering som avses i 5 § 2 i dessa föreskrifter ska genomföras efter att den teoretiska utbildningen i huvudsak är fullgjord. Utbildningen ska pågå i minst sex månader och motsvara minst 800 arbetstimmar.

Den praktiska utbildningen ska ledas av en handledare som är praktiskt verksam fastighetsmäklare med fullständig registrering. Den handledande fastighetsmäklaren ska ha varit verksam minst två år och under de närmast föregående två åren inte erhållit någon varning eller återkallelse av registrering som disciplinär påföljd. Utbildningen ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag och ska följa ett utbildningsprogram som tagits fram av Fastighetsmäklarinspektionen. Den får vid tiden för ansökan inte vara avslutad längre tillbaka i tiden än ett år.

Allmänna råd

Den teoretiska utbildningen bör anses vara i huvudsak fullgjord när den lärarledda utbildningen är genomförd och endast någon enstaka resttentamen återstår.

10 § Den handledda praktiska utbildningen för särskild registrering som hyresförmedlare som avses i 6 § i dessa föreskrifter 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.

2021-03-04

11 § Den handledda praktiska utbildningen för registrering som hyresförmedlare som avses i 7 § i dessa föreskrifter 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. Den får vid tiden för ansökan inte vara avslutad längre tillbaka i tiden än ett år.

Fortbildningskrav för fastighetsmäklare med fullständig registrering

12 § Fastighetsmäklare med fullständig registrering ska varje kalenderår genomgå minst 12 timmar läroledd och interaktiv fortbildning. Utbildningen ska ske inom något/några av de sju huvudområden som anges i bilagan till dessa föreskrifter. Bevis om att fortbildningen är utförd i enlighet med dessa regler utgörs av ett intyg från den som anordnat utbildningen.

Återregistrering

13 § Den som ansöker om fullständig registrering och tidigare varit registrerad med fullständig registrering och inte uppfyller kraven i 14 § i dessa föreskrifter ska uppvisa ett intyg att den sökande genomfört och fått godkänt resultat på ett test. Testet ska ha genomförts inom ett år vid tiden för ansökan.

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

14 § Den som ansöker om registrering och tidigare varit registrerad någon period och därefter varit avregistrerad i upp till fem år behöver inte ge in något intyg enligt 13 § i dessa föreskrifter. Vid ansökan om fullständig registrering krävs att även den tidigare registreringen avsett fullständig registrering.

Bevis och intyg

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

2021-03-04

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 juli 2021 då Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare ska upphöra att gälla.
2. Reglerna om utbildningskrav i 12 § i dessa föreskrifter gäller för fastighetsmäklare med fullständig registrering från och med 1 januari 2022.
3. Reglerna om återregistrering i 13–14 §§ i dessa föreskrifter gäller för de ansökningar om återregistrering som avser fullständig registrering som inkommer till Fastighetsmäklarinspektionen från och med den 1 januari 2022. Fram till dess gäller reglerna i 7 § Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (2013:3) om registrering som fastighetsmäklare.
4. Reglerna i 5 och 8 §§ i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare får åberopas av de sökande som inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen med ansökan om fullständig registrering, för första gången, fram till och med den 31 december 2025.

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

GUNILLA PAULSSON

2021-03-04

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

1. Fastighetsförmedling, minst 30 högskolepoäng

Juridik för fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed
Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn
Mäklaruppdraget från intag till avslut
Diskrimineringslagstiftningen
Författningarna och de allmänna råden om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Försäkringsjuridik inklusive lagen om försäkringsdistribution
Distansavtal inklusive lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler
GDPR
Marknadsföringslagen och god marknadsföringssed

Övrigt för fastighetsmäklare

Etik och ansvar vid fastighetsförmedling
Förståelse för mellanmänskliga processer, konfliktlösning och krishantering
Kommunikation och förhandling
Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv
Fastighets- och bostadsmarknaden

Självständigt arbete – PM

Inom något av ovanstående delämnena

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

Standardavtal och kontrakt anpassade efter särskilda omständigheter, (såsom köpehandlingar, tilläggsavtal och uppdragsavtal)
Återgångsvillkor och friskrivningsklausuler
Kontraktsbrott och följder av detta (i samband med överlåtelse)
Orientering i entreprenadrätt

Allmän fastighetsrätt

Fastighetsöverlåtelse (Köp, byte och gåva)
Fastighetstillbehör
Rättsliga fel, rådighetsfel, och faktiska fel
Ansvarsfördelning mellan säljare och köpare – före, under och efter köpet
Servitut
Olika former av nyttjanderätter, såsom arrenderätt, hyresrätt och tomträtt
Ägarlägenheter

2021-03-04

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
Bygglövsprocessen
Miljörätt

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 (inklusive konsumentkreditlagen)
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 (inklusive köplagen och konsumentköplagen)
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

2021-03-04

5. Ekonomi, minst 7,5 högskolepoäng

Bostadsfinansiering
Externredovisning
Kapitalmarknaden

6. Byggnadsteknik, minst 7,5 högskolepoäng

Besiktning

Omfattning och innehåll i olika besiktningar, såsom överlåtelsebesiktning och entreprenadbesiktning
Besiktningsprotokoll
Etik och ansvar vid byggnadsteknisk undersökning

Byggnadsteknik, ritningar och areaberäkning
Byggnadsskador och färdigställandeskydd
Byggnadsbestämmelser
Energideklarationer
Ombyggnad

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