

# Förslag till föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare, diarienumr. 21-0292

## Sammanfattning

Den 1 juli 2021 träder en ny fastighetsmäklarlag (2021:00) och en reviderad version av fastighetsmäklarförordningen (2011:668) i kraft. Lagen innebär bland annat att förutom fastighetsmäklarna nu även fastighetsmäklarföretagen kommer att omfattas av registreringsplikt. Idag finns två registreringskategorier för fastighetsmäklare, fullständig registrering och registrering för hyresförmedlare. Till detta kommer en ytterligare kategori, särskild registrering för hyresförmedlare, som gäller mäklare som förmedlar hyresrätter med en månadshyra som uppgår till eller överstiger 10 000 euro. De krav som ställs för registrering av fastighetsmäklarföretag framgår direkt i fastighetsmäklarförordningen medan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) fått föreskriftsrätt för omfattningen och innehållet i den praktiska utbildning som enligt förordning kommer krävas för registrering som särskild hyresförmedlare. Med anledning av detta har föreskriften om registrering uppdaterats med krav på vad ansökan om registrering för dessa kategorier ska innehålla.

FMI, föreslår också att de delar som handlar om registrering som fastighetsmäklare som åberopar vissa utländska yrkeskvalifikationer placeras i en ny egen föreskrift. I syfte att underlätta ansökningsprocessen föreslår FMI även att kravet på originalhandlingar tas bort.

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 fastighetsmäklarlagen<sup>1</sup> och ett helt nytt penningtvättsregelverk har tillkommit. Många rättsområden måste behärskas och många av dessa utvecklas ständigt genom ny praxis från FMI och domstolar. Även samhället i stort har förändrats och hushållens belåningsgrad har ökat, liksom antalet anmälningar till FMI. Undersökningar som Konsumentverket gjort visar att fastighetsmäklarområdet ligger i topp

<sup>1</sup> 2011 och kommande lagändring sommaren 2021.

2021-03-04

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 med fullständig registrering, de som redan är registrerade, nyutbildade mäklare som ska registreras för första gången och före detta mäklare som vill återregistrera sig, ges förutsättningar för en bättre kunskapsgrund. Förslagen är i korthet följande:

1. Minst kandidatexamen inom något/några av de sju huvudområdena, och 97,5 högskolepoäng ska utgöras av obligatoriskt innehåll.
2. Sex månaders praktisk utbildning, som ska genomföras efter fullgjord teoretisk utbildning. Den praktiska utbildningen ska ha genomförts högst ett år innan ansökan om registrering.
3. Fortbildningskrav på 12 timmar per år för registrerade fastighetsmäklare.
4. Godkänt resultat vid kunskapstest som vid tidpunkten för ansökan om återregistrering ska ha genomförts inom ett år.
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 att genomföra kunskapstest.

2021-03-04

## Innehåll

Förslag till föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare, diariennr. 21–0292 .....	1
Sammanfattning.....	1
1 Utgångspunkter.....	4
1.1 Bakgrund.....	4
2 Målet med regleringen.....	7
2.1 Ny registreringskategori och ansökningshandlingar .....	7
2.2 Utbildningskrav.....	8
3 Nuvarande och kommande regelverk.....	10
4 Alternativa lösningar och effekterna om någon reglering inte kommer till stånd.....	16
4.1 Ny registreringskategori .....	16
4.2 Utbildningskrav.....	17
5 FMI:s beslutanderätt .....	22
6 Vilka berörs av förslagen?.....	23
6.1 Ny registreringskategori .....	23
6.2 Utbildningskrav.....	23
7 Konsekvenser av förslagen.....	25
7.1 Ny registreringskategori och ansökningshandlingar .....	25
7.2 Utbildningskrav.....	26
7.3 Konsekvenser för läroanstalterna .....	29
7.4 Konsekvenser för FMI .....	30
7.5 Påverkan på konkurrensförhållandena .....	32
8 Överensstämmelse med EU:s regelverk .....	33
9 Tidpunkten för ikraftträdande .....	34
10 Behov av speciella informationsinsatser.....	35
10.1 Ny registreringskategori .....	35
10.2 Utbildningskraven.....	35

2021-03-04

# 1 Utgångspunkter

## 1.1 Bakgrund

### *Nya registreringskategorier*

Idag finns två olika registreringskategorier för fastighetsmäklare:

1. Fullständig registrering; som omfattar förmedling av alla bostadsobjekt och är den registreringskategori som är vanligast.
2. Registrering som hyresförmedlare; som gäller för mäklare som förmedlar hyresrätter för bostadsändamål.<sup>2</sup>

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, fastighetsmäklar företag och särskild registrering för hyresförmedlare.

I maj 2018 antogs ett direktiv om ändring av det fjärde penningtvättsdirektivet<sup>3</sup>. Av detta följer att penningtvätsregelverket ska tillämpas på fastighetsmäklare även när de agerar som mellanhänder vid uthyrning av fast egendom i de fall hyresrätten har en månadshyra som motsvarar eller överstiger 10 000 euro. Av den anledningen införs i nya fastighetsmäklarlagen en ny tredje registreringskategori som ska heta särskild registrering för hyresförmedlare. Detta innebär att mäklare som tidigare enbart förmedlat hyreslokaler nu kan komma att omfattas av registreringsplikt, detsamma gäller företagsmäklare som förmedlar företag som äger hyreslokaler vars hyra uppgår till eller överstiger 10 000 euro per månad.

Mäklarföretagen omfattas av kraven i penningtvättsdirektivet men FMI har inte haft möjlighet att kontrollera mäklarföretagens efterlevnad av dessa regelverk då dessa inte tidigare stått under FMI:s tillsyn. Detta ändras i och med att även fastighetsmäklarföretagen kommer att omfattas av registreringsplikt när den nya lagen träder i kraft. Vilken registrering mäklarföretaget ska ha beror på vilken typ av verksamhet mäklarna i företaget ägnar sig åt. I de fall fastighetsmäklarna i företaget ägnar sig åt förmedlingsverksamhet som inte medför registreringsplikt för mäklaren gäller detsamma för fastighetsmäklarföretaget. Mäklar företag som är

---

<sup>2</sup> Med undantag för bostäder som är avsedda för studerande, fritidsändamål och inte heller kommunal förmedling, se 5 § fastighetsmäklarlagen.

<sup>3</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och ändring av direktiven 2009/138/EG och 2013/36/EU.

2021-03-04

etablerade i en annan stat inom EES eller i Schweiz och som bedriver tillfällig verksamhet i landet undantas från registreringsplikt.

På motsvarande sätt som gäller när enskilda fastighetsmäklare registreras måste mäklar företaget uppfylla vissa krav för att få registreras. Enligt lagstiftarens förslag får företaget inte vara i konkurs eller i likvidation. Företaget måste ha för avsikt att vara yrkesverksamt som fastighetsmäklar företag och det ska vara redbart och i övrigt lämpat att utöva förmedlingsverksamhet i.

Enligt fastighetsmäklar förordningen ska utbildningskravet för registrering som särskild hyresförmedlare utgöras av praktik hos en fastighetsförmedlare som ägnar sig åt hyresförmedling. Hur lång praktiken ska vara och vad den ska omfatta blir FMI:s uppgift att fastställa i föreskrift. Till skillnad mot vad som gäller för hyresförmedlare ställs inte krav på att praktiken sker hos en fastighetsförmedlare som ägnar sig åt hyresförmedling av bostäder. Anledningen till detta är att det troligen kommer vara fastighetsmäklare som förmedlar hyreslokaler som kommer att omfattas av det nya registreringskravet.

### ***Utbildningskrav***

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

1. Minst 120 högskolepoäng med obligatoriskt innehåll, där 22,5 högskolepoäng får utgöras av valfri breddning eller fördjupning inom de sju huvudområdena (fastighetsförmedling, fastighetsrätt, annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik eller fastighetsvärdering).
2. Tio veckors praktisk handledd utbildning, som får fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen.
3. Vid återregistrering, som inte omfattas av undantagsregel, krävs förnyade kontroller av att de utbildningskrav som gäller vid tiden för ansökan om återregistrering 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.

Efter den lagändring som skedde 2011 har det tillkommit en hel del arbetsuppgifter för fastighetsmäklaren såsom införande av dokumentationskrav i form av anbudsförteckning och journal samt utökade krav på information om undersökningsplikt.

2021-03-04

Inom penningtvättområdet har det också skett mycket, från det att fastighetsmäklare fördes in som verksamhetsutövare i penningtvättslagen 2001 till följd av andra penningtvätsdirektivet har det tillkommit ett tredje och ett fjärde direktiv, 2005 och 2015, och därefter även ett ändringsdirektiv till detta, 2018<sup>4</sup>. Med varje ändring har nya krav tillkommit. Bland annat har mäklarföretagen kommit att omfattas av regelverket och med sista ändringsdirektivet även de hyresförmedlare vars objekt har månadshyra som uppgår eller överstiger 10 000 euro i månadshyra. 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.

Listan över nya regler som införts under dessa 20 år kan göras lång. Som exempel kan nämnas marknadsföringsrätten<sup>5</sup> med nya regler om otillbörlig marknadsföring som omfattar även mäklarnas verksamhet, regelverket för distansförsäljning<sup>6</sup> med ändrade regler om när ångerrätten är tillämplig, konsumenttjänstlagen<sup>7</sup> med nya regler för nybyggnation av småhus, regler om byggfelsförsäkring 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.

Den nya fastighetsmäklarlagen som förväntas träda i kraft halvårsskiftet 2021 kommer medföra ytterligare krav. Till detta kommer att priserna på bostäder blivit allt högre, inte minst på bostadsrätter och att fastighetsmäklarområdet är det område där störst konsumentskador uppstår. Kort sagt har kraven på fastighetsmäklaren ökat och FMI ser behov av att höja fastighetsmäklarnas kompetens för att möta dessa förändringar.

FMI gjorde under verksamhetsåret 2019 en förutsättningslös genomgång av utbildningskraven för registrering av fastighetsmäklare. Anledningen var dels att det var många år sen kraven senast sågs över och att myndigheten noterat kunskapsluckor hos många fastighetsmäklare. Ökningen av antalet anmälningar<sup>8</sup> till FMI vittnade också om ett växande missnöje hos konsumenterna varför FMI såg behov av att undersöka om utbildningskraven behövde förändras för att stärka konsumentskyddet. FMI

<sup>4</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/843 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv (EU) 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism, och ändring av direktiven 2009/138/EG och 2013/36/EU.

<sup>5</sup> Ny marknadsföringslag 2008:486.

<sup>6</sup> Lag (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler.

<sup>7</sup> Konsumenttjänstlagen 1985:716 genom införande av nya regler i 51–61 §§.

<sup>8</sup> [https://fmi.se/media/caxa5rno/fmi\\_statistik\\_2020-dec.pdf](https://fmi.se/media/caxa5rno/fmi_statistik_2020-dec.pdf).

2021-03-04

såg också att det fanns potential att förtydliga utbildningskraven och därmed öka rättssäkerheten och förutsebarheten för de sökande samt ytterligare effektivisera registreringsarbetet.

I genomgången gjordes en jämförelse med hur andra myndigheter och andra länder hanterar utbildningskraven. Det ingick också att ta reda på hur branschen och lärosätena uppfattar utbildningskraven och vilka förändringar de eventuellt efterfrågade. Intervjuer, möten och telefonsamtal hölls med företrädare för myndigheter i andra nordiska länder, företrädare för andra svenska myndigheter som har tillsyn över yrkesgrupper med särskilda utbildningskrav samt med företrädare för mäklarbransch och enskilda mäklarföretag. En hel del skriftligt material gick också igenom, allt från webbsidor till lagtext. Möten med företrädare för alla läroanstalter, företrädare för branschen samt mäklarföretagsrepresentanter har därefter hållits löpande under hela arbetets gång.

### ***Vissa utländska yrkeskvalifikationer***

2016 kom en ny lag och förordning om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer till följd av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005. FMI har valt att i samband med de justeringar som krävs i registreringsföreskriften lyfta ut avsnittet som handlar om registrering med åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer då förfarings sättet vid registrering i dessa fall skiljer sig väsentligt åt från när den sökande åberopar svenska yrkeskvalifikationer.

### ***Ansökningshandlingar***

I nu gällande registreringsföreskrift finns krav i 15 § om att de bevis och intyg som ska skickas in i samband med ansökan om registrering ska vara i original eller bestyrkta kopior. Detta omöjliggör en digital hantering och försvårar därför möjligheterna att underlätta förfarandet vid ansökan om registrering.

## **2 Målet med regleringen**

### **2.1 Ny registreringskategori och ansökningshandlingar**

Målet med de föreslagna föreskrifterna är att komplettera den kommande nya fastighetsmäklarlagen och den reviderade fastighetsmäklarförordningen med regler om vilka intyg som ska ges in till FMI vid ansökan om registrering som särskild hyresförmedlare.

Ett mål är också att underlätta ansökningsprocessen för de sökande genom att ta bort kravet på att skicka in handlingar i original. Detta ska också möjliggöra digitala ansökningar via tjänster såsom "mina sidor".

2021-03-04

## 2.2 Utbildningskrav

Målet med de föreslagna ändringarna beträffande utbildningskraven vid registrering av fastighetsmäklare med fullständig registrering är att säkerställa att fastighetsmäklarna har en tillräcklig kunskapsbas för dagens krav på yrket.

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. Sammantaget är målet att förändringarna ska bidra till ett stärkt konsumentskydd inom fastighetsmäklarområdet.

### ***Kandidatexamen***

FMI anser att utbildning på lägst kandidatnivå med successiv fördjupad kunskap inom något av de sju huvudämnena och en avslutande kandidatuppsats ger studenten möjlighet att lära sig att problematisera, självständigt lösa problem och nå en djupare förståelse inom området. 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 angeläget att fastighetsmäklaren behärskar svenska språket även i skrift för att exempelvis undvika kontraktuella konflikter mellan parterna.

### ***De obligatoriska kurserna***

Med syfte att stärka utbildningskraven vill FMI flytta om och komplettera med fler delämnena inom huvudämnena samt omfördela antalet högskolepoäng så att det blir ett tydligt fokus inom de områden där FMI noterat störst risk för konsumentskada. Förslagen innebär mer juridik och att ämnen som penningtvätt och god fastighetsmäklarsed ges mer utrymme på grund av omflyttningar av delämnena.

### ***Praktisk utbildning***

FMI ser det som angeläget att de blivande fastighetsmäklarna får en bra introduktion in i yrket och vill därför införa sex månaders handledd praktisk utbildning, som ska genomföras efter att den teoretiska utbildningen i huvudsak är fullgjord. Att introduktionen in i yrket idag inte är tillräcklig styrks av att de nyutexaminerade mäklarna står för en stor andel av de erinringar som beslutats av disciplinnämnden på senare år<sup>9</sup> och att omsättningen bland nyutexaminerade mäklare är mycket stor<sup>10</sup>. För att förstärka introduktionen tror FMI också att det är viktigt att den som

---

<sup>9</sup> Rickard Engströms och Annina H Perssons underlag till studie om samband mellan disciplinpåföljder och utbildning och Henrik Swenssons studie.

<sup>10</sup> Insolvensrättslig Tidskrift Nr 1 2020, Artikel av Rickard Engström och Annina H. Persson.



2021-03-04

handleder den blivande fastighetsmäklaren är lämplig för uppdraget. Därför föreslås 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 och FMI har för avsikt att ta fram ett särskilt praktikprogram. För att kunskaperna ska vara aktuella när mäklaren ska påbörja sitt arbete 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 mäklarna<sup>11</sup> efterfrågar fortbildning. Men, trots att alla verkar eniga om behovet av fortbildning verkar det svårt att få aktiva mäklare att genomföra dessa i någon större omfattning. Med anledning av detta ser FMI ingen annan väg än att föreskriva krav på fortbildning, vilket också stöds av många fastighetsmäklarföretag och branschen i stort.

### **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.

### **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.

### **Vissa utländska yrkeskvalifikationer**

Genom att lyfta ut de delar som handlar om registreringskrav för sökande med åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer vill FMI tydliggöra

---

<sup>11</sup> 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

skillnaderna i registreringsförfarandet beroende på om sökanden har svenska eller utländska yrkeskvalifikationer.

### 3 Nuvarande och kommande regelverk

#### ***Ny registreringskategori***

Befintliga regler i registreringsföreskriften beskriver vilka bevis och intyg som en registreringsökande ska bifoga en ansökan om registrering. De kompletteringar som föreslås är motsvarande regler för den nya registreringskategorin särskild hyresförmedlare som tillkommer i samband med att den nya fastighetsmäklarlagen och den reviderade fastighetsmäklarförordningen träder i kraft. I 6 och 10 §§ föreslås krav på praktisk utbildning i tio veckor hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter och att praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i en förmedling av hyresrätter med fokus på penningtvättsrutiner.

Detta överensstämmer i stort med de krav som idag ställs för registrering som hyresförmedlare, med undantag av att blivande hyresförmedlare ska praktisera hos en fastighetsmäklare som förmedlar hyresrätter till bostadslägenheter och den blivande särskilda hyresförmedlarens praktik ska ha ett extra fokus på penningtvättsrutiner. Att lagstiftaren inte ställer krav på att hyresobjekten ska avse bostadslägenheter beror på att det vanliga torde vara att det handlar om uthyrning av lokaler om hyresnivån uppgår, eller överstiger 10 000 euro per månad.

#### ***Ansökningshandlingar***

I nu gällande registreringsföreskrift anges att bevis och intyg ska vara i original eller bestyrkta kopior av originalhandlingen. I förslag till ny föreskrift föreslår FMI i 16 § att krav på originalhandling inte ställs utan endast att bevis eller intyg ska vara skrivna på eller översatta till svenska eller engelska. FMI ser att det finns andra, mer adekvata och säkra sätt, att kontrollera att de handlingar som ges in i samband med ansökan är korrekta. Många av de intyg som FMI granskar i samband med hantering av ansökningar om registrering begär FMI själv in från andra myndigheter och studieintyg kontrolleras ofta via informationssystemet Ladok.<sup>12</sup>

#### ***Utbildningskrav***

Skillnaderna mellan befintliga och föreslagna utbildningskrav för fastighetsmäklare med fullständig registrering illustreras av nedanstående

---

<sup>12</sup>Ladok är ett nationellt, webbaserat system för studiedokumentation som används vid 37 lärosäten och av CSN. Namn, personnummer, adress, antagning, kursregistrering och studieresultat är exempel på information som finns i Ladok.

2021-03-04

tabell. Förslagen till nya utbildningskrav regleras i 5, 8, 9, 12, 13 och 14 §§ förslaget till nya föreskrifter och ersätter 5, 7 och 8 §§ i befintlig föreskrift.

Nuvarande utbildningskrav		Förslag på utbildningskrav
<b>Teoretisk utbildning</b>		<b>Teoretisk utbildning</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minst 120 högskolepoäng teoretisk utbildning på högskolenivå, där</li> <li>• 97,5 högskolepoäng ska utgöras av de obligatoriska kurserna med särskilt innehåll och fördelning och 22,5 högskolepoäng</li> <li>• valfri fördjupning eller breddning inom de sju huvudämnena</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Examen motsvarande minst kandidatnivå, 180 högskolepoäng, inom något eller några av de sju huvudämnena, och</li> <li>• 97,5 högskolepoäng med särskilt innehåll och fördelning inom de sju huvudämnena</li> </ul>
<b>Obligatoriska kurser (huvudämnen och delämnena)</b>		<b>Obligatoriska kurser (huvudämnen och delämnena)</b>
<p><b>Fastighetsförmedling 30 högskolepoäng</b></p> <p><i>Introduktion</i> Fastighets- och bostadsmarknaden Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed Fastighetsförmedlingsprocessen och dess aktörer Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv</p> <p><i>Ekonomi för fastighetsmäklare</i> Bostadsfinansiering Bostadsrättsföreningars ekonomi, ekonomiska planer och årsredovisningar Kapitalmarknaden</p> <p><i>Juridik för fastighetsmäklare</i> Diskrimineringslagstiftningen Fastighetsbildning och inskrivning i praktiken Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning Fördjupning i god fastighetsmäklarsed Författningarna och de allmänna råden om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism Försäkringsjuridik inklusive lagen om försäkringsförmedling</p>	1	<p><b>Fastighetsförmedling 30 högskolepoäng</b></p> <p><i>Juridik för fastighetsmäklare</i> 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</p> <p><i>Övrigt för fastighetsmäklare</i> Etik och ansvar vid fastighetsförmedling Förståelse för mellanmännsliga processer, konfliktlösning och krishantering Kommunikation och förhandling Fastighets- och bostadsmarknaden Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv</p> <p><i>Självständigt arbete – PM</i> Inom något av ovanstående delämnena</p>

2021-03-04

<p>Marknadsföringslagen och god marknadsföringssed Mäklaruppdraget från intag till avslut Överlåtelse av den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen</p> <p><i>Övrigt för fastighetsmäklare</i> Etik och ansvar vid fastighetsförmedling Förståelse för mellanmänskliga processer, konfliktlösning och krishantering Tillsyn och ärendehantering hos Fastighetsmäklarinspektionen</p>		
<p><b>Fastighetsrätt</b>                      <b>15 högskolepoäng</b></p> <p>Allmän fastighetsrätt Bostadsrätt inklusive lagen om ekonomiska föreningar och lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt Orientering i entreprenadrätt Speciell fastighetsrätt Servitut och nyttjanderätt</p>	2	<p><b>Fastighetsrätt</b>                      <b>22,5 högskolepoäng</b></p> <p>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</p> <p><i>Allmän fastighetsrätt</i> 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 Nyproduktion av småhus (såsom olika avtal vid köp av fastighet och entreprenad, parter, rättigheter och risker) Panträtt i fast egendom</p> <p><u>Speciell fastighetsrätt</u> Fastighetsbildning (såsom klyvning, delning, avstyckning) Inskrivning och stämpelskatt Expropriation Samfällighet och gemensamhetsanläggningar Ledningsrätt Planer och exploatering Bygglovsprocessen Miljörätt</p>

2021-03-04

			<u>Bostadsrätt</u> 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
<b>Annan civilrätt</b> <b>15 högskolepoäng</b>  Avtalsrätt inklusive fullmaktslära Civilrättens grunder Familjerätt med särskilt fokus på bodelnings- och arvsrättsliga frågor Fordringsrätt Grundläggande processrätt inklusive utsökningssrätt, allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar Kontraktsrätt Köprätt	3	<b>Annan civilrätt</b> <b>15 högskolepoäng</b>  Sak/säkerhets/fordringsrätt (inklusive konsumentkreditlagen) Familjerätt med särskilt fokus på bodelnings- och arvsrättsliga frågor Utsökningsrätt och konkurs Grundläggande processrätt, allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar  <u>Avtalsrätt</u> Avtals ingående Fullmakt Ogiltighet  <u>Kontraktsrätt</u> Köprätt (inklusive köplagen och konsumentköplagen) Konsumenträtt	
<b>Skatterätt</b> <b>7,5 högskolepoäng</b>  Beskattning av fastigheter och bostadsrätter De olika inkomstlagen Kapitalvinstberäkning och uppskjuten beskattning Skattesystemets uppbyggnad och funktion	4	<b>Skatterätt</b> <b>7,5 högskolepoäng</b>  Beskattning av bostadsrätter – äkta och oäkta bostadsrätter De olika inkomstlagen Fastighetsavgift och fastighetsskatt Kapitalvinstberäkning och uppskjuten beskattning Skattesystemets uppbyggnad och funktion	
<b>Ekonomi</b> <b>15 högskolepoäng</b>  Ekonomistyrning – formella styrmedel: kalkylering, redovisning och bokslutsanalys Externredovisning	5	<b>Ekonomi</b> <b>7,5 högskolepoäng</b>  Bostadsfinansiering Externredovisning Kapitalmarknaden	
<b>Byggnadsteknik</b> <b>7,5 högskolepoäng</b>  Besiktningsteknik Byggnadsbestämmelser	6	<b>Byggnadsteknik</b> <b>7,5 högskolepoäng</b>  <u>Besiktning</u>	

2021-03-04

<p>Byggnadsskador och färdigställandeskydd Byggnadsteknik, ritningar och areaberäkning Energideklarationer Etik och ansvar vid byggnadstekniska undersökningar Ombyggnad</p>		<p>Omfattning och innehåll i olika besiktningar, såsom överlåtelsebesiktning och entreprenadbesiktning Besiktningsprotokoll Etik och ansvar vid byggnadsteknisk undersökning</p> <p>Byggnadsteknik, ritningar och areaberäkning Byggnadsskador och färdigställandeskydd Byggnadsbestämmelser Energideklarationer Ombyggnad</p>
<p><b>Fastighetsvärdering 7,5</b></p> <p>Etik och ansvar vid fastighetsvärdering Fastighetsvärderingens grunder Värdering av fastigheter och bostadsrätter, teori och praktisk tillämpning Värdering vid fastighetstaxering</p> <p><b>Valbar breddning eller fördjupning 22,5</b></p> <p>Den valbara breddningen eller fördjupningen ska ha en direkt anknytning till ett eller flera av områdena enligt punkterna 1–7. Den kan även bestå av nationalekonomi.</p>	7	<p><b>Fastighetsvärdering 7,5</b></p> <p>Etik och ansvar vid fastighetsvärdering Fastighetsvärderingens grunder Fastighetsvärdering ur ett nationalekonomiskt perspektiv Värdering av fastigheter och bostadsrätter, teori och praktisk tillämpning Värdering vid fastighetstaxering</p>
<p><b>Praktisk utbildning</b></p>		<p><b>Praktisk utbildning</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tio veckors praktik</li> <li>• Praktiken ska fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen</li> <li>• Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sex månaders praktik</li> <li>• Den praktiska utbildningen ska fullgöras efter den teoretiska utbildningen</li> <li>• Handledaren ska ha varit praktiskt verksam som fastighetsmäklare i minst två år och ska under de närmast föregående två åren inte erhållit någon av disciplinpåföljderna varning eller återkallelse av registrering</li> <li>• Krav på att särskild praktikplan ska följas</li> <li>• Praktiken får inte vara fullgjord längre tillbaka än ett år innan ansökan om registrering</li> </ul>
<p><b>Fortbildningskrav</b></p>		<p><b>Fortbildningskrav</b></p>

2021-03-04

Inga krav		12 timmars interaktiv och handledd utbildning inom något/några av de sju huvudämnena
<b>Återregistrering</b>		<b>Återregistrering</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Förnyad kontroll av utbildningskraven</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Avklarat prov som ska omfatta juridiken inom de fyra första huvudämnena</li> <li>Provet ska ha genomförts inom ett år vid ansökan om återregistrering</li> </ul>
<b>Undantagsregel</b>		<b>Undantagsregel</b>
"2-5 regel", om sökanden varit registrerad två av de senaste fem åren innan ansökan om återregistrering görs 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 test.

Nedan presenteras de olika förändringar som föreslås inom varje obligatoriskt 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 delämnena såsom "fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed" och "penningtvättsområdet."
- Fastighetsrätt: Föreslås utökas till minst 22,5 högskolepoäng (från tidigare minst 15 högskolepoäng) 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.

2021-03-04

- Annan civilrätt: Förelås förtydligas och kompletteras med flera delämnerna såsom "ogiltighet inom avtalsrätten", "sak/säkerhets/fordringsrätt" och "konsumenträtt".
- Skatterätt: Delämnerna såsom "fastighetsavgift och fastighetsskatt" förelås läggas till.
- Ekonomi: Delämnerna "bostadsfinansiering" och "kapitalmarknaden" förelås flyttas hit från Fastighetsförmedling och minsta antalet högskolepoäng förelås minskas från 15 högskolepoäng till 7,5 högskolepoäng.
- Byggnadsteknik: Delämnet "omfattning och innehåll i olika besiktningar, såsom överlåtelse- och entreprenadbesiktning" förelås som komplettering.
- Fastighetsvärdering: För att betona vikten av det nationalekonomiska perspektivet förelår FMI en komplettering med delämnet "fastighetsvärdering ur ett nationalekonomiskt perspektiv".

### ***Vissa utländska yrkeskvalifikationer***

Idag finns regler om vilka bevis och intyg som ska bifogas vid ansökan om registrering när den sökande åberopar vissa utländska yrkeskvalifikationer i 10–13 §§ befintlig registreringsföreskrift. FMI förelår att dessa regler uppdateras med hänsyn till nya lagregler inom området och placeras i en egen ny föreskrift som endast handlar om sökande med utländska yrkeskvalifikationer.

## **4 Alternativa lösningar och effekterna om någon reglering inte kommer till stånd**

### **4.1 Ny registreringskategori**

FMI anser att föreskrifterna behövs som komplettering till den nya fastighetsmäklarlagen och fastighetsmäklarförordningen för att förtydliga vad som krävs av den sökande i samband med ansökan om särskild registrering som hyresförmedlare. Om inte regler om innehåll och omfattning förs in i föreskriften finns det ingen reglering om hur länge praktiken ska pågå och vad den ska innehålla.

Det handlingsutrymme som finns för alternativa lösningar bedömer FMI härrör till längden på den praktik som krävs för registrering som särskild hyresförmedlare samt innehållet i praktiken. FMI förelår att praktiken ska pågå i minst tio veckor på motsvarande sätt som för hyresförmedlare. Ett alternativ skulle kunna vara att förlänga eller förkorta praktiktiden men FMI ser inget skäl för att ha en annan längd på praktiken för den nya kategorin



2021-03-04

av hyresförmedlare. Det finns idag inga indikationer på att aktuell längd på praktiken skulle vara för kort eller för lång. Konsekvenserna av att korta ned tiden skulle kunna bli att praktiken inte skulle ge den blivande mäklaren tillräcklig tid för att lära upp sig inom yrket. Konsekvenserna av att förlänga tiden skulle kunna vara att det uppstår onödiga kostnader för såväl den blivande mäklaren såsom för företaget som ska bidra med handledare under praktiken och eventuell ersättning till blivande mäklaren.

Beträffande omfattningen av praktiken så ser FMI att eftersom denna registreringskategori tillkommit med anledning av krav i penningtvättsregelverket att det är rimligt att fokus bör gälla just penningtvättsrutinerna och att det i övrigt är rimligt att den ska omfatta de moment som normalt ingår i det arbete som mäklaren ska utföra efter erhållen registrering. Något alternativ till detta ser inte FMI som rimligt.

### ***Ansökningshandlingar***

För att möjliggöra ett effektivare ansökningsförfarande med digital hantering krävs att förslaget om att ansökningshandlingar inte måste utgöras av originalhandlingar genomförs.

## **4.2 Utbildningskrav**

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. FMI ser, med hänsyn till bland annat de i avsnitt 1.1. beskrivna samhällsförändringarna stor risk för att konsumentskyddet inom fastighetsmäklarområdet successivt kommer att urholkas med ökade konsumentskador som följd om inte de föreslagna ändringarna avseende utbildningskraven införs.

Sammantaget ser FMI att de olika delarna i förslagen till ändrade utbildningskrav är väl avvägda och ligger på lägsta nivå.

### ***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 begränsad<sup>13</sup> 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

---

<sup>13</sup> 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.

2021-03-04

något eller några av de huvudområden som anges i fastighetsmäklarförordningen.

Det teoretiska utbildningskravet idag omfattar 120 högskolepoäng, vilket motsvarar två års heltidsstudier. Till skillnad mot utbildningar som omfattar minst 180 högskolepoäng saknas krav på fördjupning och någon form av självständigt skriftligt arbete. 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 stöder FMI:s uppfattning och som visar att mäklare som gått treåriga utbildningar får färre disciplinpåföljder än de som gått kortare utbildning.<sup>14</sup> Det finns också internationell forskning som visar på samband mellan högre utbildning och färre antal tillsynsärenden.<sup>15</sup> Avsaknad av akademisk mognad riskerar att medföra brister som kan leda till stora konsumentskador.

Idag har knappt cirka 30 % av fastighetsmäklarna läst minst 180 högskolepoäng. Utvecklingen går idag i mot att allt fler studenter läser via uppdragsutbildning<sup>16</sup> vilka av naturliga skäl motsvarar lägsta möjliga nivå för att uppfylla kraven för registrering, det vill säga 120 högskolepoäng. Denna trend pekar mot att det kommer bli färre fastighetsmäklare som har en utbildning om minst 180 högskolepoäng, och därmed fått den akademiska mognad som FMI anser är nödvändig.

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 arbetet som fastighetsmäklare. Det faktum att konsumenten inte kan avgöra vilken utbildning mäklaren har bidrar till att det är av vikt att mäklarna så långt det är möjligt har samma kunskapsbas att erbjuda.

Om förslagen inte genomförs riskerar fastighetsmäklarnas kunskaper att inte motsvara de krav som ställs, med försämrat konsumentskydd och ökade konsumentskador som följd.

### **Obligatoriskt innehåll**

Det föreslagna obligatoriska innehållet omfattar totalt lika många högskolepoäng som dagens obligatoriska innehållskrav. De omflyttningar,

---

<sup>14</sup> 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.

<sup>15</sup> Shilling, Sirmam C (1988) The effects of occupational licensing on complaints against real estate agents, *Journal of Real estate research* 3.

<sup>16</sup> Underlag till pågående studie av Rickard Engström och Annina H Persson samt studie av Henrik Swensson.

2021-03-04

tillägg och förtydliganden som gjorts mellan och inom de sju 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.

FMI efterlyser mer tyngdpunkt mot juridiska kunskaper och i synnerhet inom ämnen såsom fastighetsrätt, avtalsrätt, konsumenträtt och penningtvätt. Vissa delämnena saknas idag och det behövs en större tydlighet kring vad som avses inom vissa av de uppräknade delämnena. Om inte dessa förslag på ändringar genomförs ser FMI risk för att mäklarnas kunskapsluckor inom de områden som riskerar att leda till störst konsumentskador kommer att öka.

### ***Praktiskt utbildningskrav***

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 ta fram. FMI tror att en avsevärt längre praktikperiod liknande hur det ser ut i Norge och Danmark hade varit eftersträvänsvärt 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. 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 förlängas.

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.

Dagens krav på tio veckors praktisk utbildning som får fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen leder till att praktiken ofta sker osammanhängande under studietiden. Detta ger inte den blivande fastighetsmäklaren den sammanhållna praktiska utbildning som FMI anser behövs för att kunna lära sig att omsätta de teoretiska kunskaperna i praktiken. Avsaknad av erfarenhetskrav på handledaren riskerar medföra att praktiken inte håller den kvalitet som krävs för att ge den blivande mäklaren en bra start in i yrket. Statistiken visar att cirka 50 % av de nytutexaminerade fastighetsmäklarna inte är kvar inom yrket efter två år.<sup>17</sup> Det finns också

---

<sup>17</sup> Insolvensrättslig Tidskrift Nr 1 2020, Artikel av Rickard Engström och Annina H. Persson.

2021-03-04

statistik som visar att samma grupp av mäklare i högre grad än andra mäklare drabbas av disciplinpåföljden erinran<sup>18</sup>. FMI ser detta som tecken på att dessa mäklare inte fått en tillräckligt bra introduktion in i yrket.

En bidragande orsak till den stora omsättningen bland de nyregistrerade fastighetsmäklarna kan vara den extra utsatthet dessa ofta har på grund av att de flesta har en till stora delar provisionsbaserad lön i början av sin karriär som fastighetsmäklare.<sup>19</sup> En stor omsättning av fastighetsmäklare, med ständig tillströmning av nya mäklare är negativt ur konsumentsynpunkt och förslaget med längre praktik är avsett att motverka den höga omsättningen av mäklare i branschen. 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.

FMI befarar att om inte den praktiska utbildningen förstärks genom krav på handledaren och förlängs till en period om sex sammanhängande månader efter den teoretiska utbildningen kommer antalet överträdelser som motiverar disciplinpåföljden erinran att öka liksom den stora omsättningen av fastighetsmäklare. Detta är inte önskvärt ur ett konsumentskyddsperspektiv.

### **Fortbildningskrav**

För att upprätthålla kunskapsnivån och tillgodogöra sig nyheter inom området ser FMI det som 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.

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 därför inte ses som tillräckliga. Mäklarsamfundet har krav på att deras medlemmar årligen 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. Trots det stora intresset

---

<sup>18</sup> Rickards Engströms och Annina H Perssons underlag till studie om samband mellan disciplinpåföljder och utbildning och Henrik Swenssons studie.

<sup>19</sup> Fastighetsbranschens Fakta och nyckeltal 2020, sid 20 ff.

2021-03-04

verkar det svårt att på frivillig väg få alla fastighetsmäklare att fortbilda sig, varför FMI ser ett föreskriftskrav som nödvändigt.

Om förslaget på fortbildningskrav inte genomförs finns risk att mäklarna inte får den kompetensutveckling som krävs för att hålla sig uppdaterade och leder till felaktigt agerande som riskerar leda till skador för konsumenterna och ett urholkat konsumentskydd.

### ***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 aktuella utbildningskrav vid tiden för ansökan. FMI ser kravet på godkänt test som ett mer relevant och bättre krav än dagens krav då det säkerställer att mäklaren faktiskt har de kunskaper som bedömts som mest centrala för att minska risken för stora konsumentskador. Kunskapstestets omfattning föreslås begränsas till juridiken inom de fyra 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.

FMI ser också att införande av krav på test kommer bidra till en mer transparent och rättssäker handläggning av ansökningarna om återregistrering. Dagens system där FMI kontrollerar om eventuella kompletteringskurser, som ibland genomförts många år tidigare, innehåller de delämnena som krävs för att uppfylla utbildningskravet, är både tidskrävande och inte optimalt ur ett likabehandlingsperspektiv.

Idag gäller att den fastighetsmäklare som vill registrera sig på nytt, efter att ha varit registrerad minst en gång 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 många gånger riskerar att vara gammal och inte längre aktuell.

Om förslaget inte genomförs finns risk för att de mäklare som kommer att återregistrera sig inte kommer ha aktuella kunskaper inom de mest centrala ämnesområdena, vilket kommer att leda till risk för konsumentskador. Den transparens, likabehandling och rättssäkerhet som förslaget skulle medföra skulle också gå om intet med ett försämrat konsumentskydd som följd.

### ***Undantagsregel vid återregistrering, "5års-regel"***

FMI:s utvidgning av undantagsregeln till fem istället för tre år vid återregistrering är en lättnad jämfört med dagens undantagsregel. FMI

2021-03-04

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

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 denne 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 max tre års avregistrering är för snäv och kan vara en bidragande orsak till att cirka 20 % av de registrerade fastighetsmäklarna, trots att de inte är aktiva, väljer att vara registrerade. Detta står i strid med lagens intentioner<sup>20</sup> och innebär att det sannolikt finns fler mäklare registrerade än det borde finnas. Konsumenter ska kunna vara trygga med att den mäklare de anlitar faktiskt utövar yrket och har den teoretiska och praktiska erfarenhet som krävs.

FMI ser det inte som realistiskt att ytterligare utöka undantagsregeln utan att det skulle uppstå risk för att konsumentskyddet då skulle urholkas.

### ***Vissa utländska yrkeskvalifikationer***

Då de förändringar som införs är relativt omfattande stärks FMI:s uppfattning om att föreskrifterna ska bytas ut och inte endast revideras. Ytterligare skäl för detta är att FMI föreslår att dessa regler placeras i en föreskrift om registrering för mäklare som åberopar vissa utländska yrkeskvalifikationer.

## **5 FMI:s beslutanderätt**

### ***Ytterligare registreringskategori och ansökningshandlingar***

Enligt 2 § andra stycket Fastighetsmäklarförordningen (2011:668) får FMI meddela närmare föreskrifter om de bevis som ska fogas till en registreringsansökan som fastighetsmäklare. Detsamma föreslås gälla i förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

### ***Ändrade utbildningskrav***

Enligt 2 § andra stycket Fastighetsmäklarförordningen (2011:668) får FMI meddela närmare föreskrifter om de bevis som ska fogas till en registreringsansökan som fastighetsmäklare. Detsamma föreslås gälla i

<sup>20</sup> 6 § 4 Fastighetsmäklarlagen (2011:666), krav på avsikt att vara verksam.

2021-03-04

förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

### ***Ändrade utbildningskrav***

Enligt 15 § tredje stycket förslag till förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (2011:668) får FMI meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning. Enligt 15 § första stycket i nämnda förordning ska utbildningen som avses i 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:00) omfatta fastighetsförmedling, fastighetsrätt och annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering.

## **6 Vilka berörs av förslagen?**

### **6.1 Ny registreringskategori**

De som berörs av införandet av den nya registreringskategorin är de hyresförmedlare och företagsförmedlare som förmedlar hyresrätter där månadskostnaden motsvarar eller överstiger 10 000 euro. I SOU 2018:64 har lagstiftaren räknat fram att det torde röra sig om cirka 100 nya hyresförmedlare som kommer att omfattas av registreringsplikt som särskild hyresförmedlare initialt och därefter cirka 10 nya årligen.

### **6.2 Utbildningskrav**

Förslagen på ändrade utbildningskrav berör såväl redan registrerade fastighetsmäklare som studenter som avser att ansöka om nyregistrering samt före detta fastighetsmäklare som avser att ansöka om återregistrering. Vilka som berörs av de olika förslagen anges nedan under respektive förslag till nya utbildningskrav.

#### ***Kandidatexamen och krav på vissa obligatoriska kurser***

De som framförallt kommer beröras av de längre utbildningskraven är de som avser att läsa till fastighetsmäklare. I snitt de senaste fem åren har 680 registreringar skett årligen, av dessa avser cirka 80 återregistrering och cirka 600 nyregistrering. FMI räknar därför med att förslaget med längre utbildningskrav kommer beröra cirka 600 studenter årligen.

Av de 600 är det idag cirka 30 % som läser en treårig utbildning och tar en kandidatexamen och som, utifrån antagandet att samma antal skulle gälla framöver, då inte kommer beröras av förslagen på längre teoretisk utbildning. Sammantaget innebär detta att det är cirka 420 studenter årligen som kommer beröras av förslaget om förlängd teoretisk utbildning. Cirka 16 % av de registrerade fastighetsmäklarna idag har läst via

2021-03-04

uppdragsutbildning, det innebär studier via privat aktör som samarbetar med högskola/universitet och där ett företag står för utbildningskostnaden. Om vi utgår från att det är samma procentandel som årligen kommer utbilda sig till fastighetsmäklare innebär det att cirka 324 (420–96) av dessa studenter kommer läsa sin utbildning vid högskola/universitet och 96 via uppdragsutbildning. Det i sin tur innebär att 96 mäklarfirmor kommer att beröras av ökade kostnader för uppdragsutbildning.

En osäkerhetsfaktor är de som avser läsa till fastighetsmäklare och som redan har en kandidatexamen sedan tidigare. De kan behöva komplettera med de obligatoriska huvudämnena/delämnena som de inte läst inom sin tidigare utbildning. En annan osäkerhetsfaktor är om antalet som läser vid uppdragsutbildningar kommer minska vid en förlängning av det teoretiska utbildningskravet. FMI har valt att bortse från dessa osäkerhetsfaktorer vid beräkningar av antal berörda studenter.

### **Praktisk utbildning**

Av de cirka 600 studenter som årligen utbildar sig till fastighetsmäklare kommer samtliga beröras av kravet på längre praktisk utbildning.

I princip lika många fastighetsmäklarfirmor, som kommer tillhandahålla den praktiska utbildningen, kommer att beröras av förslaget på sex månaders praktisk utbildning. Sannolikt kommer några mäklarfirmor ta emot flera praktikanter men för enkelhetens skull räknar FMI här med att företagen tar emot endast varsin praktikant.

### **Fortbildningskrav**

Kravet på fortbildning föreslås omfatta alla fastighetsmäklare som är registrerade med fullständig registrering. Under de senaste fem åren har antalet fastighetsmäklare i snitt varit 7094. Av dessa avser ett hundratal<sup>21</sup> hyresförmedlare, varför FMI väljer att i dessa beräkningar avrunda antalet till 7000 fastighetsmäklare som kommer beröras av kravet på fortbildning årligen. Därtill kommer de fastighetsmäklarfirmor som har anställda fastighetsmäklare med fullständig registrering som kommer beröras av kravet på fortbildning. Vi beräknar den siffran till cirka 1500 mäklarfirmor.<sup>22</sup>

### **Återregistrering och undantagsregel**

Årligen ansöker cirka 80 före detta mäklare om återregistrering, se beräkning ovan under rubriken kandidatexamen. 2019 uppfyllde åtta av dessa den så kallade undantagsregeln, "2–5 regeln". Med föreslagna förändringar med test istället för förnyade utbildningskrav och en

<sup>21</sup> Antalet hyresförmedlare har legat mellan 95–103 de senaste fem åren.

<sup>22</sup> Enligt statistik från Mäklarsamfundet är det vanligast med 1–4 anställda mäklare per firma. FMI utgår från siffror som lagstiftaren tagit fram i SOU 2018:64, 1600 mäklarfirmor och av dessa beräknas cirka 100 mäklarfirmor förmedla hyresrätter och då blir det cirka 1500 firmor kvar.



2021-03-04

utvidgning av undantagsregeln erfar FMI att dessa siffror kommer öka något. FMI räknar med att cirka 100 före detta mäklare årligen kommer vilja återregistrera sig och att av dessa kommer 20 sökande omfattas av undantagsregeln. Det blir då cirka 80 före detta mäklare som årligen kommer genomgå det test som föreslås krävas vid återregistrering.

Det test som enligt förslaget ska genomföras med godkänt resultat kommer troligen att genomföras genom ett samarbete mellan uppdragsutbildning och högskolor/universitet. Kostnaderna för testet kommer då belasta det företag som har för avsikt att anställa en före detta fastighetsmäklare alternativt den sökandens egna företag. FMI räknar med att det kommer vara cirka 80 mäklarföretag som kommer beröras av kravet på test vid återregistrering.

## 7 Konsekvenser av förslagen

### 7.1 Ny registreringskategori och ansökningshandlingar

De konsekvenser som kommer drabba den nya registreringskategorin är framförallt kostnader för registreringsavgiften och därefter den årliga avgiften och kostnad för försäkring. Dessa kostnader följer direkt av lagkravet på registrering och har beräknats av lagstiftaren. Övriga kostnader, som FMI gjort beräkningar av, är nedlagd tid i samband med ansökan om registrering.

Konsekvenser av att ansökningshandlingarna får utgöras av kopior istället för original eller bestyrkta kopior av original kommer innebära positiva effekter för de sökande i och med att ansökningsprocessen kommer bli lättare mer transparent och snabbare.

#### ***Särskild registrering för hyresförmedlare***

FMI uppskattar att varje mäklare, av de cirka 100 nya mäklare som beräknas söka särskild registrering för hyresförmedlare, kan komma att behöva lägga cirka tre timmar totalt för att få fram rätt dokument och skicka dem till FMI. Med en timkostnad à 570 kr<sup>23</sup> skulle kostnaden per mäklare hamna på 1710 kr och totalkostnaden för alla de 100 nya mäklarna sammantaget skulle hamna runt 1 71 000 kr i form av nedlagd tid i samband med registreringen. Därefter beräknas tio nya mäklare årligen registrera sig inom denna nya registreringskategori, till en totalkostnad för nedlagd tid i samband med ansökan om registrering på cirka 17 100 kr.

---

<sup>23</sup> Lagstiftaren räknar med att en timpenning på 570 kr i SOU 2018:64 se bland annat sid 26. Timpenningen inkluderar här overheadkostnader och arbetsgivaravgifter.

2021-03-04

Den handledda praktiken på tio veckor skulle, vid en uppskattning av att studenterna under praktiken går miste om lön motsvarande normal ingångslönen på cirka 25 000 kr<sup>24</sup> per student (blivande mäklare) och månad, hamna på (2,5 x 25 000) 62 500 kr totalt per student.

## 7.2 Utbildningskrav

### ***Kandidatexamen med obligatoriskt innehåll***

För de cirka 324 studenter som kommer omfattas av kravet på att läsa ytterligare ett år på högskolan tillkommer kostnader för ytterligare studielån. FMI räknar här med att alla kommer ta lån på generell nivå för det extra studieåret och då skulle den tillkommande lånekostnaden hamna på 114 240kr<sup>25</sup> per student. Sammantaget på alla studenterna hamnar studielånssumman då på 37 013 760 kr.

Siffrorna är troligen något höga då det i beräkningen inte har tagits någon hänsyn till det mörkertal av studenter som redan har en kandidatexamen som därför endast kan komma att behöva komplettera någon eller några kurser för att uppfylla kraven.

Utöver studielån kan ett visst inkomstbortfall för det extra studieåret beräknas till cirka (25 000 x 12) 300 000kr<sup>26</sup> i bruttoinkombortfall per student. Det totala inkomstbortfallet för studenterna skulle då hamna på 97 200 000 kr. Den totala kostnaden per student skulle då hamna på 414 240 kr och totala kostnaden för alla studenter sammantaget skulle hamna på 46 733 760 kr.

En aspekt att beakta i samband med detta är att omsättningen idag bland nyutexaminerade fastighetsmäklare är mycket hög (drygt 50 % är inte kvar efter två år)<sup>27</sup> och att en treårig kandidatexamen i bagaget troligen kommer ge bättre livslön och förutsättningar på arbetsmarknaden. Det är sannolikt så att den extra investering som görs i utbildningen kommer leda till att behov av senare investeringar i kompletterande utbildningar inte kommer uppstå lika ofta.

Eftersom det är ett företag som ska stå för kostnaden för de studenter som utbildar sig genom uppdragsutbildning innebär det att dessa företag kommer få en kostnad på cirka 135 000kr<sup>28</sup> per student. För de 96 studenter som idag utbildar sig via uppdragsutbildning skulle kostnaden bli

---

<sup>24</sup> 2,5 x 12 500 kr.

<sup>25</sup> 7 616 kr lån per fyra veckor och 60 veckor på ett läsår.

<sup>26</sup> Beräknat på en genomsnittlig lön på 25 000 kr per månad.

<sup>27</sup> Artikel av Rickard Engström och Annina H Persson i *Insolvensrättslig Tidskrift* Nr 1 2020.

<sup>28</sup> Listpriset för den tvååriga fastighetsmäklarutbildningen idag ligger på 270 000 kr, varför FMI räknar med att ett ytterligare år skulle hamna på 135 000 kr. [www.fei.se](http://www.fei.se) och [www.lexicon.se](http://www.lexicon.se).

2021-03-04

cirka 12 960 000 kr. En osäkerhetsfaktor här är om den ökade kostnaden kommer leda till att färre företag väljer att investera i uppdragsutbildningar. En annan osäkerhetsfaktor är de studenter som redan har en annan utbildning i grunden och därför inte behöver läsa hela utbildningen.

De studenter som läser via uppdragsutbildning är inte berättigade till studielån utan brukar som regel få lön motsvarande den tid de arbetar på företaget parallellt med studierna. Det är företaget som också betalar utbildningen som ofta väljer att låta studenten arbeta en del parallellt med studierna. Hur mycket studenterna arbetar varierar väldigt efter FMI, allt från 15% - 85%. FMI väljer att räkna på en arbetstid motsvarande 50 %, vilket skulle innebära en halvering av inkomstbortfallet för den studerande. Vid samma antagande om snittlön som ovan (25 000 kr/mån) skulle inkomstbortfallet för dessa studenter hamna på 150 000 per student och sammantaget på 14 400 000 kr.

### ***Sex månaders praktik***

Samtliga cirka 600 studenter som förväntas utbilda sig till fastighetsmäklare framöver årligen kommer omfattas av förlängningen av praktiken från tio veckor till sex månader, vilket innebär cirka 14 extra veckor. Det är rimligt att tänka sig att de blivande fastighetsmäklarna får en viss ersättning från mäklarfirmorna under den praktiska utbildningen. FMI tror att en rimlig nivå skulle kunna vara att mäklarstudenten erhåller motsvarande två tredjedelar av en normal ingångslön på 25 000 kr. Mäklarstudentens ersättning skulle då bli cirka 16 700 kr per månad och mellanskillnaden på 8 300 kr skulle då bli kostnaden per månad för praktiken. För de 14 extra veckorna praktik skulle kostnaden i form av förlorad arbetsinkomst motsvara (8 300 x 3,5) 29 050 kr per student.

Den förlängda praktiken kommer påverka mäklarfirmorna också genom att de får betala viss lön och att, framförallt handledaren, kommer att få ägna en del av sin arbetstid till att lära upp den blivande fastighetsmäklaren. FMI utgår dock från att kostnaderna kommer motsvara den nytta mäklarfirmorna kommer ha av praktikanterna, som i mångt och mycket kan utföra samma arbete som en fastighetsmäklare, med den viktiga skillnaden att de inte har eget ansvar och att de ska stå under uppsikt och ansvar av en erfaren handledare.

### ***Sammantagna konsekvenser av längre teoretiskt och praktiskt utbildningskrav***

Förslagen om längre utbildning för att erhålla fullständig registrering som fastighetsmäklare första gången innebär att utbildningen totalt sett blir ett år och tre och en halv månad längre än dagens utbildningskrav, om studierna sker på heltid och den praktiska utbildningen sker efter den

2021-03-04

teoretiska<sup>29</sup>. Detta i sin tur kan leda till att det under något år kommer vara en betydligt mindre andel nya fastighetsmäklare som är klara med sina studier och ansöker om registrering. Under det året skulle det totala antalet fastighetsmäklare eventuellt kunna sjunka med cirka 650 fastighetsmäklare<sup>30</sup>, om antalet avregistreringar och nyregistreringar fortsätter ligga på samma nivå som idag. Det kan också finnas risk för att färre väljer att utbilda sig till fastighetsmäklare om utbildningen blir längre.

FMI hyser dock förhoppning om att fler fastighetsmäklare kommer vilja stanna kvar inom yrket<sup>31</sup>, inte minst med hänsyn till att de kommer få en bättre start in i yrket med en mer gedigen både teoretisk och praktisk utbildning. Ökade utbildningskrav kan också bidra till att mäklarkåren får ett ökat anseende och att mäklaryrket blir mer av en profession istället för ett säljyrke. Detta i sin tur skulle kunna bidra till ökat intresse för att utbilda sig och arbeta som fastighetsmäklare. Sammantaget räknar FMI med att kostnaden för de studenter som kommer att läsa sin utbildning vid högskola/universitet kommer hamna på  $114\,240 + 300\,000 + 29\,050 = 443\,290$  kr. För alla 324 studenterna blir då summan: 143 625 960 kr.

För en student som kommer läsa sin mäklarutbildning via uppdragsutbildning kommer kostnaden bli  $150\,000 + 29\,050 = 179\,050$  kr per student. För alla 96 studenterna blir då summan: 17 188 800 kr.

### Fortbildning

Alla fastighetsmäklare med fullständig registrering ska enligt förslaget omfattas av krav på minst 12 timmars fortbildning årligen. En tvådagarskurs hos Mäklarsamfundet kostar i snitt 10 100 kr<sup>32</sup> och om man utgår från det beloppet skulle den sammanlagda kostnaden bli  $(7000 \times 10\,100) = 70\,700\,000$  kr årligen för fortbildning av alla fastighetsmäklare. För mäklarföretag med fyra anställda fastighetsmäklare skulle den årliga kostnaden bli 40 400 kr för fortbildning.

FMI väljer att inte räkna med någon kostnad för förlorad arbetstid för den enskilde fastighetsmäklaren då viss del av arbetsbördan kan göras före och efter utbildningen samt att alternativkostnad inte brukar beräknas vid fortbildning.

<sup>29</sup> Då det idag är möjligt att genomföra den praktiska utbildningen under studietidens lovperioder kan det innebära att skillnaden kan uppfattas som något mer

<sup>30</sup> Idag nyregistreras cirka 650 nyregistreringar per år i snitt under de senaste tio åren.  
[https://fmi.se/media/caxa5rno/fmi\\_statistik\\_2020-dec.pdf](https://fmi.se/media/caxa5rno/fmi_statistik_2020-dec.pdf).

<sup>31</sup> Jämfört med att som idag då mer än hälften av de nya fastighetsmäklarna slutar inom de två första åren – Rickard Engström och Annina H. Persson artikel *Insolvensrättslig Tidskrift* Nr 1 2020

<sup>32</sup> [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se) under kursutbud, jfr kostnad för kurs i fastighetsvärdering.

2021-03-04

## Återregistrering

Det test som enligt förslaget ska utföras med godkänt resultat är tänkt att kunna ske genom ett samarbete mellan uppdragsutbildning och högskolor/universitet och kostnaden för varje test beräknas till cirka 25 000 kr<sup>33</sup>. Eftersom uppdragsutbildning alltid ska bekostas av ett företag kommer cirka 80 mäklarfirmor att omfattas av kostnader för detta test. Sammantaget kommer totalkostnaden för mäklarfirmorna att hamna på cirka 2 000 000 kr årligen för dessa test.

Vid återregistrering berörs de sökande genom att fler kommer omfattas av undantagsregeln den så kallade "5års-regeln" och kommer då inte utsättas för prövning av utbildningskraven. För övriga sökande för återregistrering kommer kravet på genomförande av test kunna uppfattas som ett lättare eller mer krävande krav jämfört med dagens krav beroende på en mängd individuella faktorer.

## 7.3 Konsekvenser för läroanstalterna

### *Kandidatexamenskrav*

Det finns idag sju universitet/högskolor som tillhandahåller fastighetsmäklarutbildning samt tre institut som i samarbetet med högskola/universitet erbjuder fastighetsmäklarutbildning i form av uppdragsutbildning. För de läroanstalter som idag erbjuder fastighetsmäklarutbildningar om minst 180 högskolepoäng, det vill säga tre år,<sup>34</sup> kommer de förändringar som föreslås sannolikt innebära positiva effekter på grund av att fler studenter kan förväntas komma att fullfölja hela utbildningen. Detta gäller kanske särskilt de två läroanstalter som erbjuder treåriga mäklarutbildningar med möjlighet för studenterna att avsluta studierna efter två respektive två och ett halvt år och ändå uppfylla dagens utbildningskrav<sup>35</sup>. För Luleå tekniska högskola, som är enda läroanstalten idag som endast erbjuder en tvåårig mäklarutbildning, kommer föreslagna ändringar avseende utbildningskraven innebära att de får överväga om de vill införa en treårig fastighetmäklarutbildning.

Samtliga läroanstalter och de institut som erbjuder uppdragsutbildning kommer påverkas av förslaget att den student som redan har en kandidatexamen med huvudinnehåll inom något eller några av de huvudämnen som anges i 15 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

<sup>33</sup> Uppskattat kostnad som skattades vid möte med utbildningsanordnare och anordnare av andra typer av lämplighetsprov som görs av sökande med utländska yrkeskvalifikationer.

<sup>34</sup> Sex av sju läroanstalter erbjuder fastighetsmäklarutbildningar som är minst tre år. Det är endast Luleå tekniska högskola som erbjuder en tvåårig fastighetsmäklarutbildning, de uppdragsutbildningar som erbjuder fastighetsmäklarutbildning har omfattning motsvarande två års heltidsstudier.

<sup>35</sup> Malmö universitets mäklarutbildning är tre år men studenter kan efter fullgjorda 2,5 år avsluta studierna och uppfylla dagens utbildningskrav, detsamma gäller för studenter vid högskolan i Gävle där det räcker med två års studier för att uppfylla utbildningskraven idag.

2021-03-04

Här kan det bli aktuellt att ta fram lämpliga kompletteringskurser eller på annat sätt låta dessa studenter tillgodoräkna sig tidigare studier.

För uppdragsutbildningen kan det ökade utbildningskravet komma att innebära positiva effekter med högre inkomster på grund av det extra utbildningsåret. Det kan dock också komma att innebära att färre företag är beredda att bekosta uppdragsutbildning för blivande fastighetsmäklare och då blir konsekvenserna negativa för uppdragsutbildningen.

### ***Test vid återregistrering***

FMI har bjudit in till möten med samtliga läroanstalter för att diskutera hur de test som FMI föreslår som krav inför återregistrering skulle kunna genomföras. Vid mötet framkom det att för att läroanstalterna ska kunna ta betalt för dessa tester kommer det krävas samarbete med något institut för uppdragsutbildning. Det innebär också att det kommer krävas att det finns ett fastighetsmäklarföretag som är villigt att betala för testet.<sup>36</sup>Kostnaden beräknas bli cirka 25 000 kr per test<sup>37</sup>, vilket innebär intäkter till de institut som erbjuder uppdragsutbildning på cirka 2 000 0000 kr per år för de cirka 80 före detta mäklare som förväntas genomföra testet årligen.

### ***Fortbildning***

Beträffande kravet på fortbildning föreslås inga krav på att fortbildningen ska vara på högskolenivå, tvärtom tänker FMI att fortbildningen kan genomföras via kurser som hålls via branschorganisationerna till exempel.

Med cirka 7000 fastighetsmäklare som ska genomgå fortbildning om minst 12 timmar varje år kommer efterfrågan på dessa kurser öka kraftigt. Detta kan komma att generera inkomster till många institut som erbjuder kortare utbildning, såväl branschorganisationer som högskolor och uppdragsutbildning.

## **7.4 Konsekvenser för FMI**

### ***Ny registreringskategori och ansökningshandlingar***

För FMI kommer arbetet med registrering av den nya registreringskategorin särskild registrering för hyresförmedlare beräknas ta cirka två timmar per registreringsärende. Sammantaget för de cirka 100 nya registreringarna kommer innebära cirka 200 arbetstimmar första året.

Om kraven på originalhandlingar slopas kommer FMI digitalisera ansökningsprocessen och det kommer innebära effektiviseringar för såväl de sökande som för FMI.

<sup>36</sup> Testet beräknas kosta runt 25 000 kr.

<sup>37</sup> Beräknad kostnad som togs fram i samband med möte med läroanstalterna den 24 november 2020.

2021-03-04

**Utbildningskrav**

FMI förväntar sig att registreringsarbetet såväl vid ansökan om registrering första gången som vid ansökan om återregistrering kommer att bli mer rättssäkert, transparent och effektivt. En anledning till detta är att FMI förväntar sig att vid ansökan om förstagångsregistrering kommer de flesta sökande att kunna visa upp examensbevis från fullgjord teoretisk utbildning med de obligatoriska kurserna inkluderade. I det fall sökande läst annan godkänd kandidatutbildning kommer det krävas vissa kompletteringar, FMI hyser dock förhoppningar om att tillsammans med läroanstalterna snabbt kunna ta fram standarder för vilka kurser som kommer behöva kompletteras beroende på vilken utbildning sökanden gått.

Vid återregistrering kommer handläggningen bli betydligt enklare och mer rättssäker då det som ska kontrolleras är ett intyg om fullgjort test med godkänt resultat. Till skillnad mot vad som gäller idag då sökanden kan ha en äldre utbildning som kan ha kompletterats med både nya och äldre enstaka kurser. Då undantagsregeln föreslås bli mer omfattande men med endast en kontrollpunkt för FMI, om den sökande varit registrerad inom de senaste fem åren innan dagen för ansökan, kommer den innebära ytterligare effektiviseringar för FMI:s registreringsarbete.<sup>38</sup>

Det som framförallt tar mycket tid och riskerar att inte vara rättssäkert idag är registreringsökande som läst enstaka kurser på flera olika läroanstalter och under en lång tidsperiod. Att avgöra vilka ämnen som ingått i respektive kurs och hur väl de svarar mot det obligatoriska innehållskravet är många gånger mycket tidskrävande. Med kravet på examen kommer det inte längre vara möjligt att läsa in hela utbildningen via enstaka kurser. Däremot kan fortfarande en student som läst enstaka kurser få dessa validerade och inräknade i en utbildning vid högskola/universitet, vilket FMI ser som positivt då universiteten/högskolorna har bättre förutsättningar att göra korrekta och mer rättssäkra bedömningar än vad FMI har.

Beträffande intygen om fullgjord praktik ser FMI att registreringsarbetet inte kommer att påverkas nämnvärt av den förlängda perioden.

**Fortbildningskrav**

Beträffande kraven på fortbildning så är det FMI:s tanke att kontroll ska ske regelbundet och i det fall kravet inte efterföljts kommer tillsynsärende öppnas och mäklaren riskerar att få en disciplinär påföljd. FMI är i inledningsskedet för att införa en digital tjänst "mina sidor" där

---

<sup>38</sup> Att jämföra med dagens krav där kontroll först måste ske om sökande varit registrerad i två år innan hen avregistrerade sig och därefter om sökande varit frånvarande i högst tre år innan ansökan om återregistrering.

2021-03-04

myndigheten och mäklarna bland annat ska kunna dela handlingar med varandra, till exempel ska den årliga fakturan kunna läggas där och mäklaren ska kunna lägga in bevis för genomgångna fortbildningskurser. Hur mycket tid detta tillsynsarbete kommer att ta är svårt att i dagsläget beräkna men det kommer att rymmas inom den tidseffektivisering som övriga förslag förväntas ge.

## 7.5 Påverkan på konkurrensförhållandena

### *Ny registreringskategori*

Konsekvenserna som följer av lagändringen att hyresförmedlare som förmedlar objekt vars månadshyra uppgår till eller överstiger 10 000 euro ska omfattas av registreringsplikt har lagstiftaren bedömt. Slutsatsen av den bedömningen är att förslagen, förutom de rent ekonomiska konsekvenserna, kan väntas främja en sund konkurrens och stärka konsumentskyddet.

### *Utbildningskraven*

49 procent av fastighetsmäklarna i Sverige är anställda på mäklarfirmor medan 31 procent är egenföretagare som är verksamma under annans varumärke, dock ej nödvändigtvis franchisetagare<sup>39</sup>. Enligt UC:s branschrapport för fastighetsmäklare 2020:2 fanns det cirka 2 200 företag med 6 863 anställda. Det är mycket ovanligt att företagen i branschen har fler än 20 anställda. Cirka 76 procent av företagen har endast en till fyra anställda.

Utifrån ovanstående fakta kan konstateras att det finns många små mäklarfirmor i Sverige och att det finns relativt många egenföretagare. Utifrån de faktorerna kan FMI inte se att förslagen på nya utbildningskrav för mäklare med fullständig registrering skulle innebära någon direkt påverkan på konkurrensförhållandena.

Generellt kan sägas att ett företag med många anställda kanske inte är lika sårbart om förslagen under en tid kommer leda till att färre nya mäklare registreras. Det kan också vara så att ett större företag eller franchisekedjor kan komma att ha vissa fördelar av sin storlek genom att de eventuellt kan erhålla mängdrabatter vid inköp av fortbildningskurser. Å andra sidan är majoriteten av Sveriges mäklare anslutna till någon av de två branschorganisationerna<sup>40</sup> och kan troligen erhålla fortbildningskurser till bra priser via dem.

<sup>39</sup> Fakta & nyckeltal 2020, Mäklarsamfundet.

<sup>40</sup> Se SOU 2018:64 s. 124–127.



2021-03-04

Att erbjuda praktisk handled utbildning kan komma att vara svårare för ett mäklarföretag med få anställda än för ett mäklarföretag med många anställda. På motsvarande sätt kan det vara svårare för ett mindre mäklarföretag att utnyttja den extra arbetskraften som en praktikant kan innebära och det kan då finnas risk för att praktikanten kan komma att upplevas som en kostnad. Den längre praktiken som föreslås kan också komma att få effekter som att de företag som idag tar emot många praktikanter och därefter endast anställer ett fåtal kommer att bli mer restriktiva och kanske endast tar emot de som de också avser att anställa. Detta skulle till en början kunna innebära att det blir svårare för studenterna att få praktikplatser. De studenter som får praktikplats får dock förutsättningar för en bättre start in i yrket, vilket i förlängningen kan komma att medföra att av de som fullföljer hela utbildningen blir det fler som också stannar inom yrket.

Med en akademisk examen ökar möjligheterna att få andra intressanta arbeten för de utbildade fastighetsmäklare som av någon anledning under sin yrkeskarriär inte kommer arbeta inom yrket.

## 8 Överensstämmelse med EU:s regelverk

### *Ny registreringskategori*

Lagstiftaren har undersökt frågan om förenligheten med den nya registreringskategorin i förhållande till EU:s regelverk och kommit fram till att då det inte kommer ställas krav på registrering för de nya kategorierna när det gäller tillfällig verksamhet i Sverige, om vederbörande är etablerad inom EES eller i Schweiz, innebär reglerna i det hänseendet ingen inskränkning.

De förändringar som FMI föreslår med anledning av den nya registreringskategorin är en direkt följd av lagändringarna som planeras och detaljregler om längd och omfattning av den praktik som enligt förslaget till reviderad ny fastighetsmäklarförordningen ska krävas för särskild registrering som hyresförmedlare. Kravet ligger helt i linje med vad som idag krävs för registrering som hyresförmedlare och FMI bedömer kraven som proportionerliga. Utöver det kan nämnas att kravet på praktik inte kommer påverka mäklare som åberopar vissa utländska yrkeskvalifikationer som vill anmäla tillfällig verksamhet eller etablera sig i Sverige.

### *Utbildningskrav*

Med anledning av yrkeskvalifikationsdirektivet<sup>41</sup> har lag (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (2016:157) om

---

<sup>41</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005.

2021-03-04

erkännande av yrkeskvalifikationer tillkommit. Av förordningen framgår att fastighetsmäklare är ett yrke som omfattas av direktivet och FMI är behörig myndighet. Till detta har det tillkommit en förordning (2020:757) om proportionalitetsprövning vid nya eller ändrade krav på yrkeskvalifikationer. Enligt denna förordning ska den myndighet som utarbetar förslag till föreskrifter som innehåller nya eller ändrade krav för ett reglerat yrke genomföra ett inremarknadstest.

Testet ska enligt 4 § i förordningen säkerställa att förslaget:

- inte är direkt eller indirekt diskriminerande och
- är motiverat med hänvisning till ett allmänt mål och intresse och
- lämpligt för att säkerställa att målet av allmänt intresse nås och inte går utöver vad som är nödvändigt för att nå målet. FMI har gjort ett sådant inremarknadstest som också bifogas i bilaga 3 i detta utskick.

För fastighetsmäklare från andra EES länder eller från Schweiz som vill registrera sig tillfälligt eller för utländska fastighetsmäklare som vill etablera sig i Sverige finns förslag till två nya föreskrifter; Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare och Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering vid återopande av utländska yrkeskvalifikationer.

## 9 Tidpunkten för ikraftträdande

### ***Ny registreringskategori***

Då ändringarna i denna föreskrift omfattar en ny registreringskategori som följer av den nya fastighetsmäklarlagen som beräknas träda i kraft den 1 juli 2021, är det av vikt att även denna föreskrift träder ikraft vid samma tidpunkt.

### ***Utbildningskrav***

För de krav som ställs för den som vill registrera sig med fullständig registrering för första gången som fastighetsmäklare ser FMI att det finns skäl för övergångsregler som innebär att befintliga utbildningskrav i nu gällande föreskrift ska få återopas av de vars ansökningar inkommit till FMI senast den 31 december 2025.

Anledningen är dels att de studenter som påbörjat eller har hunnit söka in till en utbildning med sikte på att bli fastighetsmäklare ska kunna slutföra sina studier utifrån det regelverk som gällde vid tiden då de sökte in och antogs till utbildningen. En annan anledning är att läroanstalterna kan

2021-03-04

behöva tid för att anpassa sig till de nya kraven och göra nödvändiga justeringar i kursutbud med mera. Även mäklarföretagen som ska tillhandahålla den praktiskt handledda utbildningen kan behöva tid för att förbereda sig och göra eventuella anpassningar av verksamheten.

För fortbildningskravet som inte ersätter något motsvarande krav ser FMI att det är lämpligt att dessa börjar gälla från och med den 1 januari 2022. Detta med anledning av att mäklarna bör ha ett helt kalenderår på sig att uppfylla kravet och det kan komma att behövas vissa anpassningar för att kunna möta den ökade efterfrågan på kurser.

För kraven kopplade till återregistrering ser FMI det som lämpligt att dessa börjar gälla för ansökningar som inkommer till FMI från och med den 1 januari 2022. Detta med anledning av att de läroanstalter som kommer att tillhandahålla testerna ska ha möjlighet att förbereda sig. FMI ser det som lämpligt att även den nya undantagsregeln börjar tillämpas vid samma tidpunkt, det vill säga för ansökningar som inkommer från och med den 1 januari 2022.

## **10 Behov av speciella informationsinsatser**

### **10.1 Ny registreringskategori**

De hyresförmedlare som berörs av det kommande kravet på registrering behöver i god tid få information om att kravet på registrering närmar sig. FMI är igång med kartläggning av vilken information mäklarna behöver få och hitta kontaktvägar till dessa. Exempel på kontaktvägar kan vara e-postregister, medlemsorganisationer, nätverk och annonsering. Efter den inledande informationen om registreringskraven behöver målgruppen kontinuerligt få information fram till den tidpunkt då de som senast ska ha ansökt om registrering. Behoven av information härrör framförallt från de lagändringar som förväntas. Vissa informationsinsatser har redan påbörjats via nyhetsbrev och myndighetens webbplats och en kommunikationsplan är framtagen

### **10.2 Utbildningskraven**

FMI har under arbetet med att ta fram nytt förslag till utbildningskrav haft en hel del möten med representanter från och för mäklarföretag, bransch och lärosäten. Det har blivit känt inom mäklarbranschen att utbildningskraven har setts över och att nya krav kommer att föreslås.

FMI avser att ha fortsatt kommunikering med branschorganisationer och läroanstalter framöver och det kommer finnas tillfällen till utbyte av information både muntligt och skriftligt. Då inget av de förslag som rör

2021-03-04

förändring av utbildningskraven kommer att börja gälla direkt i samband med att föreskriften träder i kraft finns det dessutom extra tid att nå de som berörs av förslagen.

Nästan alla fastighetsmäklare är anslutna till någon av de två branschorganisationerna, vilket innebär att branschorganisationerna bör kunna vara en bra källa för informationsspridning till sina medlemmar. Även de läroanstalter som erbjuder fastighetsmäklarutbildningar idag och framöver kommer vara viktiga kanaler för spridande av information kring vilka utbildningskrav som ställs för registrering som fastighetsmäklare. FMI avser att ha regelbundna möten med såväl bransch som läroanstalterna framöver för att de ska vara väl informerade om kraven och för att uppmärksamma eventuella otydligheter.

I övrigt kommer FMI att informera via nyhetsbrev och webb.