

Förslag till föreskrifter om registrering vid åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer, diariennr. 21-0293

1 Utgångspunkter

1.1 Bakgrund

Den nuvarande fastighetsmäklarlagen (2011:666) kommer att ersättas av en ny fastighetsmäklarlag, som förväntas träda i kraft 1 juli 2021. Med den nya fastighetsmäklarlagen kommer två ytterligare registreringskategorier att införas, fastighetsmäklarföretag och särskild registrering för hyresförmedlare. Med anledning av detta har Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare uppdaterats med krav på vad ansökan om registrering för dessa kategorier ska innehålla.

Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, har under en längre tid gjort en omfattande utredning och kartläggning av utbildningskraven för fastighetsmäklare med fullständig registrering och kommit fram till att en del förändringar krävs. De förändringar som föreslås är både skärpningar och lättnader.¹

I dagsläget regleras rätten för en tjänsteutövare, som är etablerad inom EES eller Schweiz, att få sina yrkeskvalifikationer erkända i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer². Vissa regler avseende åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer finns i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare. En fastighetsmäklare som får sina utländska yrkeskvalifikationer erkända kan

¹ Se även den remisspromemoria som avser förslag till föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare.

² Denna lagstiftning genomför allmänna bestämmelser i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU.

2021-03-04

därefter beviljas registrering som fastighetsmäklare under förutsättning att hen även uppfyller övriga krav för ansökan om registrering.

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering är inte uppdaterade efter lagstiftningen om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer även om de tar avstamp i det direktiv som ligger till grund för lagstiftningen.

En mäklare etablerad inom EES eller i Schweiz som vill ha sina utländska yrkeskvalifikationer erkända, för att i förlängningen ansöka om registrering som fastighetsmäklare, måste som huvudregel genomgå kompensationsåtgärder i form av ett lämplighetsprov. Lämplighetsprovet omfattar det som den sökande saknar av den juridik som finns i punkterna 1–4 i bilagan till Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering (Fastighetsförmedling, Fastighetsrätt, Annan Civilrätt och Skatterätt). Genom hänvisningen till föreskrifterna om registrering som fastighetsmäklare ändras således även de krav som ställs på fastighetsmäklare etablerade inom EES och Schweiz som vill ha sina yrkeskvalifikationer erkända i Sverige.

1.2 Målet med regleringen

I förslaget till nya föreskrifter för registrering som fastighetsmäklare har FMI bland annat omfördelat antalet högskolepoäng och kompletterat med fler delämnena inom huvudämnena i syfte att få ett tydligt fokus inom de områden där FMI noterat störst risk för konsumentskada (se separat remisspromemoria avseende Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare).

De föreslagna ändringarna beträffande utbildningskraven vid registrering av fastighetsmäklare med fullständig registrering ska ge fastighetsmäklarna en mer gedigen kunskapsbas i syfte att stärka konsumentskyddet inom fastighetsmäklarområdet. Målet med förslaget på nya föreskrifter avseende registrering vid återopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer är detsamma, det vill säga att kunna tillgodose konsumentskyddet på ett tillfredställande sätt, och som är konsekvent i förhållande till kraven som ställs för de mäklare som registreras utifrån svenska yrkeskvalifikationer.

De föreskrifter som FMI har avseende registrering vid återopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer ska vara i samklang med lagstiftningen inom området.³ Idag ser det inte ut så. En uppdatering även i det avseendet är därför motiverad.

Genom att föreskrifterna som avser registrering vid återopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer bryts ut ur den föreskrift som avser

³ Lag (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer samt förordning (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

2021-03-04

registrering för sökande med svenska yrkeskvalifikationer ska det bli tydligare vilka regler som gäller i vilket sammanhang.

I syfte att underlätta ansökningsprocessen för de sökande vill FMI ta bort kravet på att skicka in handlingar i original eller vidimerad kopia.

2 Förslaget

I samband med revideringen av föreskriften om registrering har FMI valt att lyfta ut de delar som handlar om registrering av sökande som åberopar vissa utländska yrkeskvalifikationer, eftersom dessa regler inte obetydligt skiljer sig från när den sökande åberopar svenska yrkeskvalifikationer. Dessa föreskrifter riktar sig till fastighetsmäklare som är etablerade i en annan EES-stat, eller i Schweiz. Redan idag regleras vilka bevis och intyg som ska bifogas en underrättelse om tillfällig verksamhet i en egen föreskrift. FMI anser att det underlättar förståelsen för vad som gäller om även föreskrifterna som avser registrering med åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer är separata.

Föreskrifterna är skrivna i en sådan ordning att de följer det förfarande som gäller, det vill säga att FMI först prövar om den sökande uppfyller kraven för erkännande av utländska yrkeskvalifikationer och därefter om den sökande uppfyller kraven för registrering.

Den huvudsakliga materiella förändringen är att det lämplighetsprov som en mäklare med vissa utländska yrkeskvalifikationer vanligtvis behöver genomgå som en kompensationsåtgärd får ett något annat innehåll och större omfattning än idag. Lämplighetsprovet omfattar, som ovan nämnts, den juridik som finns i punkterna 1–4 i bilagan till Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering, vilket följer av förslagets 4 §. Idag omfattar lämplighetsprovet cirka 57,5 högskolepoäng.⁴ Med de ändringar som FMI föreslår kommer provet istället att vanligtvis omfatta cirka 70 högskolepoäng. Skillnaden är således en följd av de ändringar som FMI föreslår i utbildningen för dem som ansöker om registrering med svenska yrkeskvalifikationer.

De olika förändringar som föreslås inom de ämnen som kan omfattas av ett lämplighetsprov är följande:

- Fastighetsförmedling: Utrymme frigörs genom att delämnena "bostadsrättsföreningars ekonomi, ekonomiska planer och årsredovisningar" och "bostadsfinansiering" flyttas till

⁴ I realiteten handlar det om flera prov med olika delar men en fastighetsmäklare som är etablerad i en annan EES-stat eller i Schweiz saknar vanligtvis alla delar. Det är endast de delar som den sökande saknar som omfattas av kompensationsåtgärd, lämplighetsprov.

2021-03-04

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 hp (från tidigare minst 15 hp) och innehållskravet förstärks med delämnen såsom "standardavtal och kontrakt anpassade efter särskilda omständigheter" och "återgångsvillkor och friskrivningsklausuler". Förtydliganden, med uppräknning av delämnena, om vad som ska utgöra tyngdpunkterna inom delämnena allmän och speciell fastighetsrätt
- Annan civilrätt: Föreslås förtydligas och kompletteras med flera delämnena såsom "ogiltighet inom avtalsrätten", "sak/säkerhets/fordringsrätt" och "konsumenträtt".
- Skatterätt: Delämnena såsom "fastighetsavgift och fastighetsskatt" föreslås läggas till.

I förslagets 5 § föreskrivs att det inte finns möjlighet att välja anpassningsperiod som kompensationsåtgärd. Detta för att tydliggöra att den möjlighet att välja mellan anpassningsperiod och lämplighetsprov som kompensationsåtgärd enligt 3 kap. 6 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer, inte gäller för den som vill etablera sig som fastighetsmäklare i Sverige. Bakgrunden till denna begränsning är att det mot bakgrund av den kvalificerade roll som en fastighetsmäklare i Sverige har, är av största vikt att de fastighetsmäklare som etablerar sig i Sverige åtminstone har samma kunskaper i svensk juridik som övriga registrerade fastighetsmäklare. Sverige ansökte redan 2016 om undantag från rätten att välja kompensationsåtgärd och fick 2017 besked från EU-kommissionen om att de ansåg undantaget befogat.

I 6 § förtydligas kraven på vilka bevis eller intyg som en sökande ska bifoga sin ansökan om registrering. Här genomförs delar av artikel 50.1 och bilaga VII i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU (yrkeskvalifikationsdirektivet). Som en konsekvens av att den nya registreringskategorin särskild registrering för hyresförmedlare införs i den

2021-03-04

nya fastighetsmäklarlagen återfinns även denna kategori här i förslagets 6 § där övriga registreringskategorier för enskilda mäklare omnämns.

Kravet på att alla intyg och bevis ska utgöras av originalhandlingar eller bestyrkta kopior har tagits bort i förslaget. Det ska framledes vara tillräckligt med obestyrkta kopior av originalhandlingar.

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

3.1 Alternativa lösningar

Någon alternativ lösning till föreskrifter bedöms inte finnas eftersom förslaget i huvudsak är en följd av den reglering med skärpta utbildningskrav som FMI föreslår för sökande med svenska yrkeskvalifikationer. FMI gör liksom tidigare bedömningen att det är av största vikt att utländska fastighetsmäklare som vill etablera sig i Sverige åtminstone har samma kunskaper i svensk juridik som övriga registrerade mäklare. Därför saknas egentliga alternativ.

3.2 Effekterna av om någon reglering inte kommer till stånd

Utan den föreslagna regleringen uppnås inte målet att tillgodose konsumentskyddet på ett sätt som är konsekvent med hur det ser ut för de mäklare som registreras utifrån svenska yrkeskvalifikationer (under förutsättning att de förändringar som föreslagits av Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering av fastighetsmäklare genomförs). De inom EES och i Schweiz etablerade fastighetsmäklare som etablerar sig i Sverige kommer då att ha mindre kunskaper om svensk juridik än övriga registrerade fastighetsmäklare vilket skulle kunna leda till större risker för konsumentskador för de konsumenter som kommer i kontakt med dessa mäklare jämfört med de konsumenter som kommer i kontakt med övriga registrerade mäklare.

4 Berörda

Fastighetsmäklare etablerade inom EES eller i Schweiz. Det går inte att förutse hur många av de fastighetsmäklare som är etablerade i andra EES-stater eller i Schweiz som är intresserade av att etablera sig i Sverige med åberopande av utländska yrkeskvalifikationer och som det är aktuellt för att genomgå lämplighetsprov. De senaste fem åren har det i genomsnitt varit

2021-03-04

ungefär en person per år som genomfört lämplighetsprov, vilket indikerar att det inte är särskilt många som berörs av förslaget.

5 FMI:s beslutanderätt

Enligt 2 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) får FMI meddela närmare föreskrifter om bevis som ska bifogas en ansökan om registrering som fastighetsmäklare.

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

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

6 Kostnadsmässiga och andra konsekvenser

6.1 Kostnadsmässiga konsekvenser med föreslagen reglering

De kostnader som förslaget medför är huvudsakligen ökad kostnad för det lämplighetsprov som idag omfattar cirka 57,5 högskolepoäng. Det provet kostar i dagsläget 25 000 kr (exklusive moms) att genomföra. Som en konsekvens av de föreslagna ändringarna avseende utbildningskraven för mäklare med svenska yrkeskvalifikationer kommer lämplighetsprovet istället att omfatta cirka 70 högskolepoäng. Kostnaden för att genomföra lämplighetsprovet kommer då uppskattningsvis att hamna på cirka 35 000 kr (exklusive moms).

6.2 Kostnadsmässiga konsekvenser för övervägda regleringsalternativ

Eftersom det saknas regleringsalternativ saknas även kostnadsmässiga konsekvenser för dessa.

Om förslaget inte skulle genomföras skulle kostnaden för ett lämplighetsprov inte öka. Däremot skulle kostnaderna för eventuella

2021-03-04

konsumentskador kunna bli högre än om förslaget genomförs (jämför avsnitt 3.2). FMI har emellertid inte kunnat ta fram några siffror på detta.

6.3 Konkurrensmässiga konsekvenser för föreslagen reglering

Ur ett konkurrensmässigt perspektiv bidrar förslaget till mer likvärdiga villkor för mäklare som fått sin registrering med åberopande av utländska yrkeskvalifikationer och de som har svenska yrkeskvalifikationer. Om förändringen av utbildningskraven inte skulle påverka även de mäklare som fått sin registrering med åberopande av utländska yrkeskvalifikationer skulle skillnaderna mellan dessa kategorier vara större än om förslaget genomförs, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på konkurrensförhållandena.

Eftersom det är väldigt få som kommer att beröras av regleringen och relativt små förändringar som föreslås förväntar FMI ingen påverkan på konkurrensen i stort med anledning av förslaget.

7 Överensstämmelse med EU:s regelverk

FMI:s förslag till föreskrifter utgår från lagstiftningen om erkännande av yrkeskvalifikationer⁵. Denna lagstiftning genomför allmänna bestämmelser i yrkeskvalifikationsdirektivet.

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

8 Tidpunkten för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser

8.1 Tidpunkten för ikraftträdande

Eftersom ändringarna i denna föreskrift hänger samman med föreskrifterna om registrering med svenska yrkeskvalifikationer som föreslås träda i kraft

⁵ Lag (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

2021-03-04

samtidigt som den nya fastighetsmäklarlagen, den 1 juli 2021, bör även dessa föreskrifter träda ikraft vid samma tidpunkt.

8.2 Behov av speciella informationsinsatser

Eftersom reglerna berör mäklare etablerade utomlands är det främst relevant att informera om de nya reglerna på FMI:s webbplats samt på webbsidan verksamt.se. Även riktad information till branschorganisationerna bör lämnas.