



## Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om krav för registrering som fastighetsmäklare;

**KAMFS 2005:3**  
**FMN 2005:1**

beslutade den 14 december 2005.

Utkom från trycket  
den 16 januari 2006

Fastighetsmäklarnämnden föreskriver med stöd av 2 § andra stycket och 9 § fjärde stycket fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) följande.

**1 §** 15 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen (1995:400) finns bestämmelser om vad en registrering som fastighetsmäklare skall avse, nämligen antingen yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § samma lag (*fullständig registrering*) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (*registrering för hyresförmedlare*).

I 1 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) finns bestämmelser om hur en ansökan om registrering skall göras och vad denna skall innehålla. Vidare finns i 2 § förordningen bestämmelse om vilka bevis som skall fogas till ansökan och bestämmelse om att Fastighetsmäklarnämnden meddelar närmare föreskrifter om dessa.

**2 §** Bevis att en sökande som är bosatt i Sverige

1. inte är underårige utgörs av personbevis som utfärdas av Skatteverket,
2. inte är försatt i konkurs utgörs av bevis därom som utfärdas av Bolagsverket,
3. inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken utgörs av bevis därom som utfärdas av överförmyndaren i den kommun där sökanden har sitt hemvist,
4. inte har näringsförbud utgörs av bevis därom som utfärdas av Bolagsverket.

**3 §** Bevis att sökanden har sådan försäkring som avses i 6 § första stycket 2 fastighetsmäklarlagen (1995:400) kan utgöras av ett intyg från försäkringsbolaget.

Intyget bör ha följande lydelse: Härmed intygas att (mäklarens namn och personnummer) har en sådan ansvarsförsäkring som anges i 6 § första stycket 2 fastighetsmäklarlagen (1995:400) jämförd med 11 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028).

Av intyget skall det framgå om ansvarsförsäkringen gäller för *fullständig registrering* eller om den gäller för *registrering för hyresförmedlare*.

**4 §** Bevis att den som ansöker om *fullständig registrering* har tillfredsställande teoretisk utbildning enligt 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400) jämförd med 9 § första stycket fastighetsmäklarförordningen

**KAMFS 2005:3** (1995:1028) utgörs av betyg eller intyg som visar att sökanden har genomgått utbildning vid universitet eller högskola med offentlig huvudman eller hos enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina. Utbildningen skall omfatta fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik. Den skall omfatta minst 80 poäng, varav minst 20 poäng skall hänföra sig till fastighetsförmedling, minst 20 poäng till civilrätt med fastighetsrätt, minst 5 poäng till skatterätt, minst 10 poäng till ekonomi samt minst 10 poäng till byggnads- och värderingsteknik. Resterande 15 poäng skall utgöra en breddning eller fördjupning inom något eller några av kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi eller byggnads- och värderingsteknik. De kan också hänföra sig till nationalekonomi. Utbildningen bör ha det huvudsakliga innehåll som anges i bilaga 1.

Bevis att den som ansöker om *registrering för hyresförmedlare* har tillfredsställande utbildning enligt 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen jämförd med 9 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen utgörs av intyg som visar att sökanden genomgått minst tio veckors handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. Praktiken skall omfatta de moment som normalt ingår i en sådan förmedling. Praktiken får vid tidpunkten för ansökan om registrering inte ligga längre tillbaka i tiden än ett år.

Om det finns synnerliga skäl, kan som bevis enligt första och andra styckena, godtas betyg eller intyg som visar att sökanden på annat sätt har tillägnat sig tillfredsställande utbildning.

**5 §** För *fullständig registrering* krävs, förutom bevis om teoretisk utbildning enligt 4 § första stycket, även bevis om att sökanden har tillfredsställande praktisk utbildning. Sådant bevis utgörs av intyg om att sökanden, under eller efter den teoretiska utbildningen, under minst tio veckor genomgått handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare med fullständig registrering. Fastighetsmäklarnämnden kan medge undantag från kravet på praktik om det finns särskilda skäl.

**6 §** Den som tidigare varit registrerad och verksam som fastighetsmäklare i minst två år och varit avregistrerad mindre än tre år kan bli registrerad på nytt utan att förete bevis om tillfredsställande utbildning enligt 4 och 5 §§. För fullständig registrering krävs därvid att även den tidigare registreringen avsett yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

**7 §** Fastighetsmäklarnämnden prövar i varje särskilt fall om en utländsk medborgare eller en svensk medborgare bosatt i ett annat land än Sverige och som inte kan förete bevis enligt 4 eller 5 §§, ändå skall anses uppfylla fastighetsmäklarlagens (1995:400) krav på tillfredsställande utbildning.

## **Fullständig registrering – utbildningens huvudsakliga innehåll**

### **1. Fastighetsförmedling, minst 20 poäng**

#### *Introduktion*

- Fastighets- och bostadsmarknaden
- Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed
- Fastighetsförmedlingsprocessen och dess aktörer
- Fastighetsinformation via offentliga register
- Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv
- Fastighetsförmedling över gränserna
- Diskrimineringslagstiftningen

#### *Ekonomi för fastighetsmäklare*

- Bostadsfinansiering
- Kapitalmarknaden
- Kreditmarknaden
- Bostadsrättsföreningars ekonomi

#### *Juridik för fastighetsmäklare*

- Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning inklusive god fastighetsmäklarsed
- Försäkringsjuridik
- Mäklaruppdraget
  - kontroll av uppgifter vid förmedling av fast egendom och bostadsrätter
  - marknadsföringslagen och god marknadsföringssed
  - objektbeskrivning
  - boendekostnads kalkyl
  - kontraktskrivning inklusive formuleringsteknik
  - klientmedel
  - slutuppgörelse
  - reklamationer och skadestånd
  - provision
- Fastighetsbildning och inskrivning i praktiken
- Överlåtelse
  - av andelshus
  - av tomträtt
  - av kommersiella fastigheter
  - av byggnad på ofri grund och bostadsarrende
  - av speciella objekt
  - i bostadsförening och bostadsrättsförening
- Penningtvttslagen

#### *Övrigt för fastighetsmäklare*

- Förståelse av mellanmänniska processer, konfliktlösning och krishantering
- Kommunikation, media och handläggningsstöd för fastighetsmäklare

### **2. Civilrätt med fastighetsrätt, minst 20 poäng**

#### *Fastighetsrätt, 10 poäng*

- Fastighetsrätt med bostadsrätt
- Speciell fastighetsrätt
  - fastighetsbildningslagen
  - plan- och bygglagen
  - miljöbalken

**KAMFS 2005:3**

- anläggningslagen
- ledningsrättslagen
- Servitut och nyttjanderätt
- Orientering i byggjuridik och entreprenadrätt

*Övrig civilrätt, 10 poäng*

- Allmän civilrätt
- Obeståndsrätt
- Familjerätt
- Successionsrätt
- Domstolar och process

**3. Skatterätt, minst 5 poäng**

- Skattesystemets uppbyggnad och funktion
- Inkomst av tjänst
- Inkomst av kapital
- Beskattnings av fastigheter och bostadsrätter
- Beskattnings av förmögenhet
- Realisationsvinstberäkning

**4. Ekonomi, minst 10 poäng**

- Grundläggande företagsekonomiska begrepp
- Ekonomistyrning
- kalkylering
- redovisning
- bokslutsanalys
- Externredovisning

**5. Byggnads- och värderingsteknik, minst 10 poäng**

*Byggnadsteknik, 5 poäng*

- Byggnadsbestämmelser
- Byggnadsteknik, ritningar och areaberäkning
- Byggnadsskador och byggnadsgarantisystem
- Ombyggnad
- Energideklarationer
- Besiktningsteknik
- Etik och ansvar vid byggnadsteknisk undersökning

*Värderingsteknik, 5 poäng*

- Fastighetsvärderingens grunder
- Värdering av fastigheter och bostadsrätter, teori och praktisk tillämpning
- Värdering vid fastighetstaxering
- Etik och ansvar vid fastighetsvärdering

**6. Valbar breddning eller fördjupning, 15 poäng**

Den valbara breddningen eller fördjupningen får omfatta något eller några av kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi eller byggnads- och värderingsteknik. Den kan också hänföra sig till nationalekonomi.

## **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

**KAMFS 2005:3**

1. Denna författning träder i kraft den 1 februari 2006 då Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 1997:1) om registrering av fastighetsmäklare upphör att gälla.

2. Den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering får åberopa 4 § och bilaga 1 Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 1997:1) om registrering av fastighetsmäklare om

a. denne åberopar slutbetyg från en programutbildning med inriktning mot fastighetsmäklari och en fullständig ansökan inkommit till Fastighetsmäklarnämnden senast den 31 januari 2010,

b. denne åberopar fristående kurser och en fullständig ansökan inkommit till Fastighetsmäklarnämnden senast den 30 juni 2008.

För Fastighetsmäklarnämnden

ANNA-LENA JÄRVSTRAND

Miika Wallin