



Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare;

beslutade den 10 juni 2021

Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver följande med stöd av 38 § och 39 § 1 i fastighetsmäklarförordningen (2021:518) samt 10 kap 1 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

Ansökan om registrering

1 § I fastighetsmäklarlagen (2021:516) finns bestämmelser om registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Registreringen kan avse fullständig registrering, särskild registrering för hyresförmedling eller registrering för hyresförmedling.

Av fastighetsmäklarförordningen (2021:518) framgår vad en ansökan till Fastighetsmäklarinspektionen om registrering som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag ska innehålla, vilka bevis som ska bifogas samt vilka krav som ställs på utbildningen och för erkännande av vissa utländska yrkeskvalifikationer.

Erkännande av yrkeskvalifikationer

2 § I lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer, finns bestämmelser om erkännande av yrkeskvalifikationer för den som vill utöva ett reglerat yrke i Sverige och som har förvärvat yrkeskvalifikationer eller fått dem erkända i annan stat inom europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) eller Schweiz, samt bestämmelser om europeiskt yrkeskort för yrkesutövning i Sverige.

Bevis som ska bifogas en ansökan

3 § Bevis om att en sökande som är bosatt i Sverige inte har en förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken ska vara utfärdat av överförmyndaren i den kommun där sökanden är folkbokförd vid tidpunkten för ansökan om registrering. Beviset får vid ansökningen inte vara äldre än en månad.

Bevis om att en sådan sökande inte är underårig, försatt i konkurs eller har näringsförbud inhämtas av Fastighetsmäklarinspektionen.

KAMFS 2021:1

- 4 §** Bevis om att en sökande som inte är bosatt i Sverige
1. inte är underårig utgörs av ett intyg från en behörig myndighet eller av ett annat officiellt dokument där sökandens ålder framgår,
 2. inte är försatt i konkurs utgörs av ett dokument från en behörig myndighet eller av ett annat officiellt organ i det land där sökanden är bosatt som visar att sökanden inte är försatt i konkurs i det landet,
 3. inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken utgörs av ett bevis om det som är utfärdat av överförmyndaren för Stockholms kommun,
 4. inte har näringsförbud utgörs av ett dokument från en behörig myndighet eller ett annat officiellt organ i det land där sökanden är bosatt som visar att sökanden inte har näringsförbud i det landet.

Beviset från överförmyndaren får vid tidpunkten för ansökan om registrering inte vara äldre än en månad. De andra handlingarna får vid ansökningen inte vara äldre än tre månader.

5 § Bevis om att en sökande har en sådan försäkring som avses i 2 kap. 8 § 3 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 26 § fastighetsmäklarförordningen (2021:518) utgörs av ett intyg från försäkringsbolaget.

I intyget ska den sökandens namn och personnummer eller samordningsnummer vara angivet. Dessutom ska det framgå av intyget om ansvarsförsäkringen gäller för fullständig registrering, särskild registrering för hyresförmedling eller registrering för hyresförmedling.

6 § Bevis om att den som ansöker om fullständig registrering har tillfredsställande utbildning enligt 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 25 § första stycket fastighetsmäklarförordningen (2021:518) utgörs av

1. ett betyg eller intyg som visar att sökanden har genomgått teoretisk utbildning enligt 9 § andra stycket och
2. ett intyg som visar att sökanden har genomgått handledd praktik enligt 9 § tredje stycket.

7 § Bevis om att den som ansöker om särskild registrering för hyresförmedling har tillfredsställande utbildning enligt 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 25 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2021:518)) utgörs av ett intyg som visar att sökanden har genomgått handledd praktik enligt 10 §.

8 § Bevis om att den som ansöker om registrering för hyresförmedling har tillfredsställande utbildning enligt 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 25 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2021:518) utgörs av ett intyg som visar att sökanden har genomgått handledd praktik enligt 11 §.

Utbildningens innehåll

9 § Den utbildning för fullständig registrering som avses i 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 25 § första stycket fastighetsmäklarförordningen (2021:518) ska omfatta teoretisk utbildning och handledd praktik.

Den teoretiska utbildningen ska omfatta minst 120 högskolepoäng vid ett universitet eller en högskola med offentlig huvudman eller hos en enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina. Utbildningens huvudsakliga innehåll och fördelning av högskolepoängen anges i bilagan till dessa föreskrifter.

Den handledda praktiken ska pågå i minst tio veckor hos en registrerad fastighetsmäklare med fullständig registrering. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag. Den ska fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen.

10 § Den utbildning som avses i 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) och som avser särskild registrering för hyresförmedling ska omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter och ska pågå i minst tio veckor. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i en förmedling av hyresrätter, med fokus på penningtvätsrutiner. Den får vid tiden för ansökan inte vara avslutad längre tillbaka i tiden än ett år.

11 § Den utbildning som avses i 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) och som avser registrering för hyresförmedling ska omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter och ska pågå i minst tio veckor. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i en förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. Den får vid tidpunkten för ansökan om registrering inte ligga längre tillbaka i tiden än ett år.

Återregistrering

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

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

13 § Den som ansöker om registrering och tidigare varit registrerad någon period och därefter varit avregistrerad i upp till fem år behöver inte ge in något intyg enligt 12 §. Vid ansökan om fullständig registrering krävs att även den tidigare registreringen avsett fullständig registrering.

Åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer

14 § Den som ansöker om registrering och som åberopar utländska yrkeskvalifikationer från ett land där fastighetsmäklaryrket är reglerat ska till ansökningen foga ett bevis eller intyg om att han eller hon inte har förbjudits att utöva yrket i det landet på grund av grav yrkesmässig försummelse eller brottslig handling.

Beviset eller intyget ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller erkänd yrkesorganisation i det landet. Det får vid tidpunkten för ansökningen inte vara äldre än tre månader.

15 § Den som ansöker om fullständig registrering och som åberopar utländska yrkeskvalifikationer som grund för att hen uppfyller kravet på tillfredsställande utbildning i 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) jämförd med 25 § fastighetsmäklarförordningen (2021:518) ska till sin ansökan foga ett bevis eller intyg där yrkeskvalifikationerna framgår.

Beviset eller intyget ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller behörig yrkesorganisation i det land där sökanden förvärvat sin utbildning eller annan kompetens.

Beviset eller intyget om att sökandet uppfyller kravet på utövande av yrket fastighetsmäklare kan också vara utfärdat av den arbetsgivare hos vilken mäklaren har utövat yrket.

16 § Den som ansöker om registrering för särskild hyresförmedling eller registrering för hyresförmedling och som åberopar utländska yrkeskvalifikationer som grund för att hen uppfyller kravet på tillfredsställande utbildning i 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) ska till sin ansökan foga ett bevis eller intyg där yrkeskvalifikationerna framgår.

Beviset eller intyget ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller behörig yrkesorganisation i det land där sökanden förvärvat sin utbildning eller annan kompetens.

Beviset eller intyget om att sökanden uppfyller kravet på förvärvade kvalifikationer kan också vara utfärdat av den arbetsgivare hos vilken mäklaren har förvärvat kvalifikationerna.

17 § Fastighetsmäklarinspektionen prövar i varje särskilt fall om det krävs att en sökande som uppfyller kravet på tillfredsställande utbildning i 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) ska genomgå ett lämplighetsprov.

Ett sådant lämplighetsprov ska omfatta den juridik som anges i punkterna 1–4 i bilagan och som den sökande saknar.

Bevis om att en sökande med godkänt resultat har genomgått lämplighetsprovet utgörs av ett intyg från en sådan utbildningsanordnare som anges i 9 § andra stycket. Det kan också utgöras av ett intyg från en lärare i en kurs hos en sådan utbildningsanordnare, vilken omfattar den juridik enligt första stycket som den sökande saknar.

Bevis och intyg

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

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Dessa föreskrifter träder i kraft den 1 augusti 2021 då Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare ska upphöra att gälla.
2. Reglerna om återregistrering i 12 § gäller för de ansökningar om återregistrering som avser fullständig registrering som inkommer till Fastighetsmäklarinspektionen från och med den 1 januari 2022. Fram till dess gäller 5 och 8 §§ Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare.
3. Reglerna i 13 § gäller även såsom undantag från kraven i 5 och 8 §§ i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som inkommer till Fastighetsmäklarinspektionen fram till 1 januari 2022.

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

GUNILLA PAULSSON

Bilaga

Utbildningens huvudsakliga innehåll och fördelning av högskolepoäng för fullständig registrering

1. Fastighetsförmedling, minst 30 högskolepoäng

Introduktion

Fastighets- och bostadsmarknaden
Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed
Fastighetsförmedlingsprocessen och dess aktörer
Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv

Ekonomi för fastighetsmäklare

Bostadsfinansiering
Bostadsrättsföreningars ekonomi, ekonomiska planer och årsredovisningar
Kapitalmarknaden

Juridik för fastighetsmäklare

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
Marknadsföringslagen och god marknadsföringssed
Mäklaruppdraget från intag till avslut
Överlåtelse av den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen

Övrigt för fastighetsmäklare

Etik och ansvar vid fastighetsförmedling
Förståelse av mellanmännsliga processer, konfliktlösning och krishantering
Tillsyn och ärendehantering hos Fastighetsmäklarinspektionen

2. Fastighetsrätt, minst 15 högskolepoäng

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

3. Annan civilrätt, minst 15 högskolepoäng

Avtalsrätt inklusive fullmaktslära

Civilrättens grunder

Familjerätt med särskilt fokus på bodelnings- och arvsrättsliga frågor

Fordringsrätt

Grundläggande processrätt, inklusive utsökningsrätt, allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar

Kontraktsrätt

Köprätt

4. Skatterätt, minst 7,5 högskolepoäng

Beskattning av fastigheter och bostadsrätter

De olika inkomstslagen

Kapitalvinstberäkning och uppskjuten beskattning

Skattesystemets uppbyggnad och funktion

5. Ekonomi, minst 15 högskolepoäng

Ekonomistyrning – formella styrmedel: kalkylering redovisning och bokslutsanalys

Externredovisning

6. Byggnadsteknik, minst 7,5 högskolepoäng

Besiktningsteknik

Byggnadsbestämmelser

Byggnadsskador och färdigställandeskydd

Byggnadsteknik, ritningar och areaberäkning

Energideklarationer

Etik och ansvar vid byggnadsteknisk undersökning

Ombyggnad

7. Fastighetsvärdering, minst 7,5 högskolepoäng

Etik och ansvar vid fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingens grunder

Värdering av fastigheter och bostadsrätter, teori och praktisk tillämpning

Värdering vid fastighetstaxering

8. Valbar breddning eller fördjupning, minst 22,5 högskolepoäng

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.
