

## Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om krav för registrering som fastighetsmäklare;

beslutade den 14 mars 2012.

Fastighetsmäklarnämnden föreskriver med stöd av 2 § andra stycket, 15 § fjärde stycket, 18 § andra stycket och 19 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) följande.

**1 §** 15 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666) finns bestämmelser om vad en registrering som fastighetsmäklare ska 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 (2011:668) finns bestämmelser om hur en ansökan om registrering ska göras och vad denna ska innehålla. Vidare finns i 2 § och 19 § förordningen bestämmelser om vilka bevis som ska fogas till ansökningen och bestämmelse om att Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om dessa.

I 15 § första och andra stycket fastighetsmäklarförordningen anges vad den utbildning som avses i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen ska omfatta. I 15 § fjärde stycket samma förordning ges Fastighetsmäklarnämnden rätt att meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning.

I 16–19 §§ fastighetsmäklarförordningen finns bestämmelser om erkännande av vissa utländska yrkeskvalifikationer och om lämplighetsprov samt bestämmelse om att Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om lämplighetsprovets innehåll.

**2 §** Bevis om att en sökande som är *bosatt i Sverige* inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken utgörs av bevis därom som utfärdas av överförmyndaren i den kommun där sökanden vid tidpunkten för ansökan är folkbokförd.

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

**3 §** Bevis om att en sökande som *inte är bosatt i Sverige*

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

2. inte är försatt i konkurs utgörs av dokument från behörig myndighet eller annat officiellt organ i det land där sökanden är bosatt som visar att sökanden inte är försatt i konkurs i det landet,

3. inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken utgörs av bevis därom som utfärdas av överförmyndaren för Stockholms kommun,

**KAMFS 2012:4**  
**FMN 2012:1**

Utkom från trycket  
den 23 maj 2012

4. inte har näringsförbud utgörs av dokument från behörig myndighet eller annat officiellt organ i det land där sökanden är bosatt som visar att sökanden inte har näringsförbud i det landet.

**4 §** Bevis om att en sökande, som åberopar kvalifikationer enligt 16 § och 17 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) från ett land där fastighetsmäklaryrket är reglerat, inte på grund av grav yrkesmässig försummelse eller brottslig handling förbjudits att utöva yrket i det landet utgörs av bevis eller intyg därom från behörig myndighet, notarius publicus eller erkänd yrkesorganisation.

**5 §** Bevis från överförmyndare ska ges in i original och får vid ansökan inte vara äldre än en månad. Andra dokument enligt 3 och 4 §§ kan ges in i bestyrkt kopia och får inte vara äldre än tre månader.

**6 §** Bevis om att sökanden har sådan försäkring som avses i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) kan utgöras av ett intyg från försäkringsbolaget.

Intyget bör ha följande lydelse: Härmed intygas att (mäklarens namn samt personnummer eller samordningsnummer) har en sådan ansvarsförsäkring som anges i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen jämförd med 20 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

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

**7 §** Bevis om att den som ansöker om *fullständig registrering* har tillfredsställande teoretisk utbildning enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 15 § första stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) 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 som motsvarar nivå b av kvalifikationsnivåerna i direktiv 2005/36/EG ska omfatta minst 120 högskolepoäng, varav minst 30 poäng ska hänföra sig till fastighetsförmedling, minst 15 poäng till fastighetsrätt, minst 15 poäng till annan civilrätt, minst 7,5 poäng till skatterätt, minst 15 poäng till ekonomi, minst 7,5 poäng till byggnadsteknik samt minst 7,5 poäng till fastighetsvärdering. Resterande 22,5 poäng ska utgöra en breddning eller fördjupning med direkt anknytning till ett eller flera av de ovan nämnda kunskapsområdena. De kan också hänföra sig till nationalekonomi. Utbildningen ska ha det huvudsakliga innehåll som anges i bilaga 1.

Bevis om att den som ansöker om *registrering för hyresförmedlare* har tillfredsställande utbildning enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen jämförd med 15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen och som motsvarar nivå a av kvalifikationsnivåerna i direktiv 2005/36/EG 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 ska 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 intyg som visar att sökanden på annat sätt har tillägnat sig tillfredsställande teoretisk utbildning.

**8 §** För *fullständig registrering* krävs, förutom bevis om teoretisk utbildning enligt 7 § första stycket, även bevis om att sökanden har 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. Praktiken ska bestå i att praktikanten följer mäklaren vid samtliga moment som ingår i ett förmedlingsuppdrag.

Fastighetsmäklarnämnden kan medge undantag från kravet på praktik om det finns särskilda skäl.

**9 §** Den som tidigare varit registrerad och verksam som fastighetsmäklare i minst två år under de senaste fem åren kan bli registrerad på nytt utan att förete bevis om tillfredsställande utbildning enligt 7 och 8 §§. För fullständig registrering krävs därvid att även den tidigare registreringen avsett yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666).

**10 §** Bevis om att den som ansöker om *fullständig registrering* har tillfredsställande utbildning enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 16 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) utgörs av bevis eller intyg från behörig myndighet, notarius publicus eller behörig yrkesorganisation i det land där sökanden förvärvat sin utbildning eller annan kompetens.

Bevis om att den som ansöker om *registrering för hyresförmedlare* har tillfredsställande utbildning enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen jämförd med 17 § fastighetsmäklarförordningen utgörs av bevis eller intyg från behörig myndighet, notarius publicus eller behörig yrkesorganisation i det land där sökanden förvärvat sin kompetens eller sina kunskaper i hyresförmedling.

**11 §** Fastighetsmäklarnämnden prövar i varje särskilt fall om det av en sökande som uppfyller kravet i 16 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) på tillfredsställande utbildning dessutom med stöd av vad som sägs i 18 § samma förordning kan krävas ett bevis om att sökanden har genomgått ett *lämplighetsprov*.

Ett bevis om genomgången lämplighetsprov utgörs av intyg från sådan utbildningsanordnare som anges i 7 § eller intyg från av Fastighetsmäklarnämnden särskilt godkänd annan utbildningsanordnare eller enskild examinator. Av intyget ska framgå att den sökande med godkänt resultat har genomgått ett prov som omfattar ämnen vilka saknas i den utbildning som den sökande har i jämförelse med den utbildning som anges i 7 § och som sökanden inte genom sin yrkesutövning skaffat sig kunskaper i.

**12 §** Utländska bevis eller intyg som fogas till en ansökan om registrering ska vara översatta till svenska av auktoriserad translator eller på annat sätt godkänd översättare.

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

### ***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  
Kapitalmarknaden  
Bostadsrättsföreningars ekonomi, ekonomiska planer och årsredovisningar

#### *Juridik för fastighetsmäklare*

Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning  
Fördjupning i god fastighetsmäklarsed  
Försäkringsjuridik inklusive lagen om försäkringsförmedling  
Mäklaruppdraget från intag till avslut  
Fastighetsbildning och inskrivning i praktiken  
Överlåtelser av sådana objekt som nämns i 1 § fastighetsmäklarlagen  
Penningtvättslagen, Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt Fastighetsmäklarnämndens allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

#### *Övrigt för fastighetsmäklare*

Förståelse av mellanmännsliga processer, konfliktlösning och krishantering  
Etik och ansvar vid fastighetsförmedling  
Diskrimineringslagstiftningen  
Tillsyn: ärendehantering hos Fastighetsmäklarnämnden

### ***2. Fastighetsrätt, minst 15 högskolepoäng***

Allmän fastighetsrätt  
Bostadsrätt inklusive lag om ekonomiska föreningar och lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt  
Speciell fastighetsrätt  
Servitut och nyttjanderätt  
Orientering i entreprenadrätt

### ***3. Annan civilrätt, minst 15 högskolepoäng***

Civilrättens grunder  
Avtalsrätt; särskilt fullmaktslära  
Kontraktsrätt  
Fordringsrätt  
Köprätt  
Familjerätt med särskilt fokus på bodelnings- och arvsrättsliga frågor  
Grundläggande processrätt inklusive utökningsrätt, allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar

#### **4. Skatterätt, minst 7,5 högskolepoäng**

Skattesystemets uppbyggnad och funktion  
De olika inkomstlagen  
Beskattning av fastigheter och bostadsrätter  
Kapitalvinstberäkning och uppskjuten beskattning

#### **5. Ekonomi, minst 15 högskolepoäng**

Grundläggande företagsekonomiska begrepp  
Ekonomistyrning – formella styrmedel: kalkylering, redovisning, bokslutsanalys  
Externredovisning

#### **6. Byggnadsteknik, minst 7,5 högskolepoäng**

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

#### **7. Fastighetsvärdering, minst 7,5 högskolepoäng**

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

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

Den valbara breddningen eller fördjupningen ska ha direkt anknytning till ett eller flera av de ovan nämnda kunskapsområdena. Den kan även bestå av nationalekonomi.

### **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna författning träder i kraft dagen efter den dag då författningen enligt uppgift på den utkom från trycket, då Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2011:1) om krav för registrering som fastighetsmäklare upphör att gälla.

2. Den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare får åberopa Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2011:1) om krav för registrering som fastighetsmäklare under förutsättning att en ansökan inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen senast den 31 december 2013.

För Fastighetsmäklarnämnden

ANNA-LENA JÄRVSTRAND

Miika Wallin

