

Kammarkollegiets författningssamling

Utgivare: Bertil Kallner, Kammarkollegiet



Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om ändring i föreskrifterna (FMN 1997:1) om registrering av fastighetsmäklare;

beslutade den 12 november 2003.

KAMFS 2003:3

FMN 2003:1

Utkom från trycket den 12 december 2003

Fastighetsmäklarnämnden föreskriver med stöd av 2 § andra stycket och 9 § fjärde stycket fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) i fråga om nämndens föreskrifter (FMN 1997:1) om registrering av fastighetsmäklare

Omtryck

dels att bilaga 2 samt 2b och 2c i övergångsbestämmelserna till FMN 1998:2 skall upphöra att gälla,

dels att 1, 3, 4, 5 och 6 §§ samt rubriken i bilaga 1 skall ha följande lydelse.

Författningen kommer därför att ha följande lydelse från och med den dag då denna författning träder i kraft.

1 § I 5 § 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 bestämmelser om vilka bevis som skall fogas till ansökningen och att Fastighetsmäklarnämnden meddelar närmare föreskrifter om dessa. (*FMN 2003:1*)

2 § Bevis att en sökande som är bosatt i Sverige

1. inte är underårig utgörs av personbevis som utfärdas av lokala skattekontoret,

2. inte är försatt i konkurs utgörs av bevis därom som utfärdas av Patent- och registreringsverket,

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 Patent- och registreringsverket.

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*. (FMN 2003:1)

4 §¹ 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 (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 och minst tio poäng till vart och ett av de övriga kunskapsområdena. 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. (FMN 2003:1)

5 §² 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. (FMN 2003:1)

6 §³ 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).

I övergångsbestämmelse 3 till ändringen (2003:456) i fastighetsmäklarlagen finns bestämmelser om registrering av den som vid ändringens ikraftträdande bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter till bostadslägenheter. (FMN 2003:1)

¹ Senaste lydelse FMN 1998:2.

² Senaste lydelse FMN 1998:2.

³ Senaste lydelse FMN 1998:2.

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. (*FMN 1998:2*)

Bilaga 1⁴

Fullständig registrering - utbildningens huvudsakliga innehåll

1. Fastighetsförmedling, minst 20 poäng

- introduktion till fastighets- och fastighetsmäklarbranschen
- fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning
- kredit- och försäkringsmarknaden
- beteendevetenskap
- IT-kunskap
- kommunikation och media
- mäklaruppdraget
- kontroll av uppgifter vid förmedling av fast egendom och bostadsrätter
- marknadsföring och marknadsföringslagen
- objektbeskrivning
- boendekostnadskalkyl
- kontraktskrivning
- klientmedel
- slutuppgörelse
- överlåtelse av andelshus
- överlåtelse av tomträtt, byggnad på ofri grund och bostadsarrende
- överlåtelse av speciella objekt

2. Civilrätt med fastighetsrätt, minst 10 poäng

- fastighetsmäklarlagstiftning
- allmän civilrätt
- obeståndsrätt
- familjerätt
- fastighetsrätt med bostadsrätt
- miljö- och hälsovårdslagstiftning
- domstolar och process

3. Skatterätt, minst 10 poäng

- skattesystemets uppbyggnad och funktion
- inkomst av tjänst
- inkomst av näringsverksamhet
- inkomst av kapital
- beskattning av fastigheter och bostadsrätter
- beskattning av förmögenhet
- realisationsvinstberäkning

4. Ekonomi, minst 10 poäng

- grundläggande företagsekonomiska begrepp
- kalkylering
- grunderna i bokföring och redovisning
- bokslutsanalys
- bostadsrättsföreningars ekonomi
- kapital- och kreditmarknaden

5. Byggnads- och värderingsteknik, minst 10 poäng

- byggnadsbestämmelser

- byggnadsteknik, ritningar och areaberäkning
- byggnadsskador och byggnadsgarantisystem
- besiktningsteknik
- fastighetsvärderingens grunder
- plan- och bygglagstiftning samt miljölagstiftning
- värdering av fastigheter och bostadsrätter, teori och praktisk tillämpning
- värdering vid fastighetstaxering
- etik och ansvar vid fastighetsvärdering och byggnadsteknisk undersökning

Bilaga 2⁵ upphävs (FMN 2003:1).

⁴ Senaste lydelse FMN 1998:2.

⁵ FMN 1998:2

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna författning⁶ träder i kraft den 1 januari 1998.

1. Denna författning⁷ träder i kraft den 1 januari 1999.

2. Som bevis att sökanden har tillfredsställande utbildning enligt 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400) godtas följande.

a. Slutbetyg från fastighetsmäklarprogrammet, 40 poäng, vid Högskolan Gävle-Sandviken, som vid tidpunkten för ansökan om registrering inte är äldre än fem år.

b. *upphävs (FMN 2003:1)*

c. *upphävs (FMN 2003:1)*

1. Denna författning⁸ träder i kraft den 1 januari 2004.

För Fastighetsmäklarnämnden

MARIA RENMYR

Eva Kristina Ohlson

⁶ FMN 1997:1

⁷ FMN 1998:2

⁸ FMN 2003:1