



Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om krav för registrering som fastighetsmäklare;

beslutade den 5 september 2008.

KAMFS 2008:8
FMN 2008:1

Utkom från trycket
den 14 oktober 2008

Fastighetsmäklarnämnden föreskriver med stöd av 2 § andra stycket, 9 § fjärde stycket, 10 b § andra stycket och 10 c § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) följande.

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 § och 10 c § förordningen bestämmelser om vilka bevis som skall fogas till ansökningen och bestämmelse om att Fastighetsmäklarnämnden meddelar närmare föreskrifter om dessa.

I 9 § första och andra stycket fastighetsmäklarförordningen anges vad den utbildning som avses i 6 § fastighetsmäklarlagen skall omfatta. I 9 § fjärde stycket samma förordning ges Fastighetsmäklarnämnden rätt att meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning.

I 10 § och 10 b § första stycket fastighetsmäklarförordningen finns bestämmelser om erkännande av vissa utländska yrkeskvalifikationer och om lämplighetsprov. I 10 b § andra stycket samma förordning ges Fastighetsmäklarnämnden rätt att meddela föreskrifter om lämplighetsprovets innehåll och omfattning.

2 § Bevis 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 har sitt hemvist.

Bevis om att en sökande inte är underårig, försatt i konkurs eller har näringsförbud inhämtas av Fastighetsmäklarnämnden direkt från Skatteverket och Bolagsverket.

3 § Bevis 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,

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 att en sökande, som åberopar kvalifikationer enligt 10 § och 10 a § i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) 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 skall 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 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 samt personnummer eller samordningsnummer) 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*.

7 § 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 som motsvarar nivå c av kvalifikationsnivåerna i direktiv 2005/36/EG skall omfatta fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnadsteknik och fastighetsvärdering. Den skall omfatta minst 120 högskolepoäng, varav minst 30 poäng skall hänföra sig till fastighetsförmedling, minst 15 poäng till civilrätt, minst 15 poäng till fastighetsrätt, 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 skall utgöra en breddning eller fördjupning inom något eller några av kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik eller fastighetsvärdering. De kan också hänföra sig till nationalekonomi. Utbildningen skall 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 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 bo-

stadslägenheter. 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.

KAMFS 2008:8
FMN 2008:1

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.

8 § För *fullständig registrering* krävs, förutom bevis om teoretisk utbildning enligt 7 § 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.

9 § 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 7 och 8 §§. För fullständig registrering krävs därvid att även den tidigare registreringen avsett yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

10 § Bevis att den som ansöker om *fullständig registrering* har tillfredsställande utbildning enligt 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400) jämförd med 10 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) 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 att den som ansöker om *registrering för hyresförmedlare* har tillfredsställande teoretisk utbildning enligt 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen jämförd med 10 a § 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 10 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) på tillfredsställande utbildning dessutom med stöd av vad som sägs i 10 b § 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 examinators. Av intyget skall 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 skall vara översatta till svenska av auktoriserad translator eller på annat sätt godkänd översättare.

1. Fastighetsförmedling, minst 30 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
– objektsbeskrivning
– boendekostnadskalkyl
– kontraktskrivning inklusive formuleringsteknik
– klientmedel
– slutuppgörelse
– reklamationer och skadestånd
– provision
Fastighetsbildning och inskrivning i praktiken
Överlåtelser
– av andelshus
– av tomträtt
– av kommersiella fastigheter
– av byggnad på ofri grund och bostadsarrande
– av speciella objekt
– i bostadsförening och bostadsrättsförening
Penningtvättslagen

Övrigt för fastighetsmäklare

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

2. Civilrätt, minst 15 poäng

Allmän civilrätt
Obeståndsrätt
Familjerätt
Successionsrätt
Domstolar och process

3. Fastighetsrätt, minst 15 poäng

Fastighetsrätt med bostadsrätt
Speciell fastighetsrätt
– fastighetsbildningslagen
– plan- och bygglagen
– miljöbalken
– anläggningslagen
– ledningsrättslagen
Servitut och nyttjanderätt
Orientering i byggjuridik och entreprenadrätt

4. Skatterätt, minst 7,5 poäng

Skattesystemets uppbyggnad och funktion
Inkomst av tjänst
Inkomst av kapital
Beskattnings av fastigheter och bostadsrätter
Kapitalvinstberäkning

5. Ekonomi, minst 15 poäng

Grundläggande företagsekonomiska begrepp
Ekonomistyrning
– kalkylering
– redovisning
– bokslutsanalys
Externredovisning

6. Byggnadsteknik, minst 7,5 poäng

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

7. Fastighetsvärdering, minst 7,5 poäng

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

8. Valbar breddning eller fördjupning, 22,5 poäng

Den valbara breddningen eller fördjupningen får omfatta något eller några av kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik eller fastighetsvärdering. Den kan också hänföra sig till nationalekonomi.

KAMFS 2008:8
FMN 2008:1

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna författning träder i kraft den 15 oktober 2008 då Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2005:1) om krav för registrering som 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, i dess senaste lydelse) om registrering av fastighetsmäklare om denne åberopar slutbetyg från en programutbildning med inriktning mot fastighetsmäklari och en fullständig ansökan inkommit till Fastighetsmäklarnämnden senast den 31 januari 2010.

ANNA-LENA JÄRVSTRAND

Miika Wallin