

Lotta Westerberg  
08-580 069 07

## Konsekvensutredning av Fastighetsmäklarinspektionens förslag till nya föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare

### 1. Utgångspunkter

#### 1.1 Fastighetsmäklarinspektionens bemyndiganden

Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande att meddela föreskrifter om vilka bevis och intyg som en sökande ska foga till sin ansökan om registrering framgår av 2 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

Av 15 § fastighetsmäklarförordningen följer att Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om innehållet i och omfattningen av den utbildning som avses i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666).

Det framgår av sjunde punkten i bilagan till förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer att Fastighetsmäklarinspektionen är behörig myndighet för fastighetsmäklare och hyresförmedlare.

I 10 kap. 1 § fjärde punkten förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer anges att Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om verkställighet av lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer. Enligt första och andra punkterna samma bestämmelse, får Fastighetsmäklarinspektionen meddela föreskrifter om lämplighetsprov och undantag från den sökandes rätt att välja kompensationsåtgärd.

Av 4 § fastighetsmäklarförordningen följer att Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om vilka bevis och intyg som ska fogas till en underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige. I 10 kap. 1 § tredje punkten förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer anges att Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om vilka uppgifter en i Sverige tillfälligt verksam fastighetsmäklare ska tillhandahålla tjänstemottagarna.

#### 1.2 Bakgrunden till regleringen

Den 15 april 2016 trädde lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

yrkeskvalifikationer i kraft. I samband med detta genomfördes en del förändringar även i fastighetsmäklarförordningen (2011:668). Den nya lagen, förordningen och övriga författningsändringar påverkar bland annat erkännanden av yrkeskvalifikationer och underrättelser om tillfällig yrkesutövning. Dessutom infördes bestämmelser om det europeiska yrkeskortet i svensk lag. Med anledning av detta behöver Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare ändras och flera förtydliganden föras in. Fastighetsmäklarinspektionen har samtidigt företagit en översyn över innehållet och dispositionen av föreskrifterna och dess bilaga i övrigt.

Samtidigt som Fastighetsmäklarinspektionen föreslår nya föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare i stället för Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (2013:3) om registrering som fastighetsmäklare, upphäver myndigheten Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare. Anledningen till detta är att en underrättelse om tillfällig yrkesutövning hänger tätt samman med de övriga bestämmelserna i lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer som rör fastighetsmäklare. Detta gäller inte minst bestämmelserna om yrkeskort. Fastighetsmäklarinspektionen har därför gjort bedömningen att bestämmelserna om tillfällig yrkesutövning lämpar sig bäst i de föreslagna föreskrifterna

### 1.3 Syftet med regleringen

Syftet med föreskrifterna är att ange

- vilka bevis och intyg som godtas samt vilken utbildning som krävs för den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare i Sverige,
- vilka tillämpningsföreskrifter som behövs för att genomföra bestämmelserna i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer,
- vad ett lämplighetsprov ska innehålla för den som söker registrering som fastighetsmäklare med utländska yrkeskvalifikationer, och
- vilka bevis och intyg som ska fogas till en underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige samt vilken information en tillfälligt registrerad fastighetsmäklare ska tillhandahålla en kund.

I förslaget har vissa bestämmelser flyttats och mellanrubriker lagts till för att underlätta för läsarna att hitta i föreskrifterna.

## 2. Alternativa lösningar och effekterna utan reglering

### 2.1 Alternativa lösningar

Det är enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning nödvändigt att i enlighet med regeringens bemyndiganden i fastighetsmäklarförordningen

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

(2011:668) och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer besluta föreskrifter för att fullt ut genomföra bestämmelserna i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer. Det gäller till exempel bestämmelser om innehållet i ett lämplighetsprov, undantag från rätten att välja kompensationsåtgärd och vilka dokument, intyg och motsvarande handlingar som ska bifogas en ansökan om registrering som grundas på erkännande av utländska yrkeskvalifikationer.

Ett alternativ till att besluta nya föreskrifter är att ändra i de nuvarande. Eftersom de föreslagna ändringarna är relativt omfattande har det emellertid bedömts lämpligare att meddela nya föreskrifter.

## **2.2 Effekterna om någon reglering inte kommer till stånd**

Om det inte finns några föreskrifter alls om registrering blir det osäkert för en sökande vilka slags handlingar som ska ges in för att bli registrerad.

I 1–5 §§ i förslaget till föreskrifter, skulle effekterna av en utebliven reglering vara fri bevisvärdering i det enskilda ansökningsärendet. Detta skulle leda till osäkerhet och minska förutsebarhet för såväl myndigheten som sökanden avseende vad som godtas som bevis. Detsamma gäller 8 och 9 §§, samt bilagan avseende utbildningskraven. I detta fall skulle dessutom utbildningsanordnare som erbjuder kurser och utbildningar för blivande fastighetsmäklare, få svårt att planera och bedriva verksamhet på området.

Regleringen i 7 § innebär endast ett förtydligande och skulle eventuellt leda till onödig administration för den sökande om den togs bort.

När det gäller 10–23 §§ skulle en utebliven reglering vara oförenligt med de åtaganden som följer av Sveriges medlemskap i EU.

## **3. Vem berörs av föreskrifterna**

### **3.1 Berörda personer och myndigheter**

De som berörs är studenter och övriga som vill studera för att sedan ansöka hos Fastighetsmäklarinspektionen om en registrering som fastighetsmäklare. De utbildningsanordnare som tillhandahåller program och kurser med inriktning mot fastighetsförmedling berörs också. Fastighetsmäklare från en annan EES-stat eller Schweiz, som vill etablera sig eller vara tillfälligt verksamma i Sverige berörs också.

### **3.2 Berörda branscher och företag**

De företag som berörs är de som verkar inom fastighetsmäklarbranschen. Dessa företags storlek varierar från enmansföretag till koncerner.

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

#### 4. Författningskommentar och konsekvenser

Fastighetsmäklarinspektionen har i det följande endast tagit upp konsekvenserna i de fall då de föreslagna bestämmelserna innebär en materiell ändring i sak.

##### 1 §

Bestämmelsens *första två stycken* motsvarar 1 § i de nu gällande föreskrifterna. Den ändring som har gjorts är att inspektionen har tagit bort upprepad lagtext. Dessutom har vissa förtydliganden och språkliga ändringar gjorts.

I förslaget har ett *tredje stycke* lagts till som hänvisar till bestämmelser om erkännanden av vissa utländska yrkeskvalifikationer, tillfällig yrkesutövning och yrkeskort i andra författningar. Skälet till detta är att det finns ett behov av ett förtydligande och en hänvisning.

##### **Ansökan om registrering med enbart svenska yrkeskvalifikationer**

Rubriken är ny. Den har införts för att dela upp och förtydliga föreskrifterna för läsaren.

##### **Bevis som ska bifogas en ansökan om registrering**

Rubriken är ny och har införts för att tydliggöra vilka bevis och intyg som den sökande ska ge in vid en ansökan till Fastighetsmäklarinspektionen.

##### 2 §

Bestämmelsen motsvarar 2 § första stycket i de nu gällande föreskrifterna.

I bestämmelsens *andra stycke*, andra mening, har ett förtydligande gjorts. Förtydligandet avser de sökande som – oavsett vilken utbildning eller vilka yrkeskvalifikationer de hänvisar till – inte är folkbokförda i Sverige. Denna mening har flyttats från 3 § 3 i de nu gällande föreskrifterna. Syftet är att förtydliga bestämmelserna om förvaltarfrihetsbevis genom att hålla dem samlade.

##### 3 §

Bestämmelsen motsvarar 4 § i de nu gällande föreskrifterna. En redaktionell ändring har gjorts.

##### 4 §

Bestämmelsen motsvarar 5 § i de nu gällande föreskrifterna. Vissa språkliga justeringar har gjorts.

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

**5 §**

Bestämmelsen motsvarar 6 § i de nu gällande föreskrifterna. Vissa språkliga justeringar har gjorts.

**6 §**

Bestämmelsen motsvarar i stort 7 § i de nu gällande föreskrifterna.

**Information som inhämtas av Fastighetsmäklarinspektionen**

Rubriken är ny och har införts för att tydliggöra vilka bevis och intyg som inhämtas av Fastighetsmäklarinspektionen.

Förslaget bedöms medföra att den sökande inte skickar in handlingar i onödan till inspektionen. Det får positiva effekter dels för Fastighetsmäklarinspektionen som får en minskad administration, dels för den sökande som sparar tid.

**7 §**

Bestämmelsens *första stycke*, första och andra meningarna motsvarar 2 § andra stycket i de nu gällande föreskrifterna. Tredje meningen är ny men är endast ett förtydligande av att Fastighetsmäklarinspektionen redan idag, med stöd av 12 § förordningen (1999:1134) om belastningsregister, inhämtar utdrag ur belastningsregistret i sin vandelsprövning av en sökande.

Bestämmelsens *andra stycke* är nytt och har förts in för att med en hänvisning förtydliga att sökande som inte är bosatta i Sverige ska ge in dessa handlingar själva.

**Utbildningens innehåll och omfattning**

Rubriken motsvarar den i de nu gällande föreskrifterna med tillägget att avsnittet även berör utbildningens omfattning.

**8 §**

Bestämmelsens *första stycke* motsvarar 8 § första stycket i de nu gällande föreskrifterna.

Bestämmelsens *andra stycke* motsvarar i stort 8 § andra stycket i de nu gällande föreskrifterna. Detta avsnitt har dock ändrats på så sätt att 8 § andra stycket p. 3 om kvalifikationsnivåer i de nu gällande föreskrifterna har tagits bort. Anledningen till det är att detta regleras i 11 § lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och 3 kap 2 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

Bestämmelsens *tredje stycke* motsvarar i stort 8 § tredje stycket i de nu gällande föreskrifterna. Den ändring som har förts in är ett förtydligande om att praktiken ska ha genomförts hos en fastighetsmäklare med fullständig registrering i Sverige. Detta innebär inte ett krav på att praktiken ska ha

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

genomförts i Sverige. Fastighetsmäklarinspektionen anser emellertid att den handledande fastighetsmäklaren ska vara registrerad och följa fastighetsmäklarlagen (2011:666) och god fastighetsmäklarsed i sin verksamhet samt att detta är ett krav för att kunna tillgodoräkna sig praktik hos honom eller henne för registrering i Sverige.

Eftersom förslaget i tredje stycket är ett förtydligande av praxis, förväntas det inte medföra några negativa konsekvenser.

## 9 §

Bestämmelsen motsvarar 9 § i de nu gällande föreskrifterna och har delats upp i två stycken för att förtydliga bestämmelsen.

Bestämmelsens *första stycke* anger att den utbildning som krävs är handled praktik. Hänvisningen till fastighetsmäklarlagen har tagits bort. Det första stycket innehåller också förtydligande om att praktiken ska ha genomförts hos en fastighetsmäklare en i Sverige registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter. Detta innebär inte ett krav på att praktiken ska ha genomförts i Sverige. Fastighetsmäklarinspektionen anser emellertid att den handledande fastighetsmäklaren ska vara registrerad och följa fastighetsmäklarlagen (2011:666) och god fastighetsmäklarsed i sin verksamhet samt att detta är ett krav för att kunna tillgodoräkna sig praktik hos honom eller henne för registrering i Sverige.

Bestämmelsens *andra stycke* innebär inga förändringar i sak.

Eftersom förslaget är ett förtydligande av praxis, förväntas det inte medföra några negativa konsekvenser för en sökande.

## **Ansökan om registrering med utländska yrkeskvalifikationer**

Rubriken är ny. Den har införts för att dela upp och förtydliga föreskrifterna för läsaren. Detta avsnitt och de förtydliganden som det innebär, har bedömts vara nödvändiga mot bakgrund av lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer som trädde i kraft den 15 april 2016.

Förslaget bedöms i sig inte medföra några negativa konsekvenser.

## **Erkännande av utländska yrkeskvalifikationer**

Underrubriken är ny. Den har införts för att dela upp och förtydliga att handläggningen av ett ansökningsärende där den sökande åberopar utländska yrkeskvalifikationer innehåller två steg.

Förslaget bedöms i sig inte medföra några konsekvenser utöver att det förenklar läsningen av föreskrifterna.

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

**10 §**

Bestämmelsen motsvarar 11 § första stycket i de nu gällande föreskrifterna och har endast ändrats språkligt och på så sätt att Fastighetsmäklarinspektionen hänvisar till ytterligare ett relevant lagrum.

Bestämmelserna i 11 § andra och tredje stycket i de nu gällande föreskrifterna har tagits bort. Anledningen till detta är att Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att myndigheten inte längre har föreskriftsrätt på detta område. Av 10 § lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer följer att de kompetensbevis eller bevis på formella kvalifikationer som en fastighetsmäklare från en stat där yrket är reglerat får åberopa, är de som krävs i just den staten. Av samma bestämmelse följer att en fastighetsmäklare från en stat där yrket inte är reglerat ska ge in ett eller flera kompetensbevis eller bevis på formella kvalifikationer som den staten har utfärdat. Det får anses följa av bestämmelsens p. 2 att det är den sökande som har att visa att han eller hon har utövat yrket under föreskriven tid.

Förslaget bedöms medföra konsekvensen att en sökande får rätten att ge in de intyg som krävs i ursprungsstaten, utan att anpassa dem till Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter. Fastighetsmäklarinspektionen kommer i sin tur att behöva bredda sin kunskap och kompetens avseende vilka intyg och kompetensbevis som krävs inom EES eller Schweiz för tillträde till yrket för att i varje enskilt fall kunna utföra rätt kontroller. Inspektionen kommer också, i enlighet med 4 kap 6 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer att anlita Universitets- och högskolerådet för att kunna bedöma utländska examensbevis och studieintyg.

**11 §**

Bestämmelsens *första stycke* motsvarar i stort 13 § första och andra stycket i de nu gällande föreskrifterna. Den ändring som har gjorts är i viss mån språklig samt att laghänvisningen har justerats.

Ändringarna förväntas inte innebära några negativa konsekvenser för den sökande.

Bestämmelsens *andra stycke* motsvarar 13 § tredje stycket i de nu gällande föreskrifterna.

Bestämmelsens *tredje stycke* är nytt och innebär ett förtydligande av förfarandet om den sökande inte genomför lämplighetsprovet inom föreskriven tid.

**12 §**

Bestämmelsen är ny. Den innebär ett undantag från huvudregeln i 3 kap. 6 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer, som säger att en yrkesutövare har rätt att välja mellan en anpassningsperiod eller ett

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

lämplighetsprov som kompensationsåtgärd. Fastighetsmäklarinspektionen bemyndigas i 10 kap. 1 § andra punkten förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer att föreskriva om undantag från denna bestämmelse.

För svenskt vidkommande kan en anpassningsperiod för utländska fastighetsmäklare aldrig bli aktuell. Den kompensationsåtgärd som Fastighetsmäklarinspektionen kräver är ett lämplighetsprov avseende den svenska juridiken. Anledningen till detta är att en fastighetsmäklare i Sverige förväntas ha goda kunskaper i juridik. En fastighetsmäklare i Sverige upprättar till skillnad från i många andra länder de avtal som behövs för att genomföra affären och bistår dessutom konsumenter och näringsidkare med juridisk kunskap i allt från svensk avtalsrätt till svensk skatterätt. Felaktig information eller bristfälliga klausuler är dessutom grund för disciplinära påföljder i ett disciplinärende och skulle också kunna leda till civilrättsliga processer för såväl parterna i affären som fastighetsmäklaren. Kunskaper i svensk juridik kan man inte tillgodogöra sig genom en anpassningsperiod.

Konsekvensen av denna bestämmelse är en kodifiering av Fastighetsmäklarinspektionens tidigare praxis. Inspektionen kommer i samband med att förslaget till nya föreskrifter går ut på remiss att, i enlighet med 9 kap 2 § förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer, underrätta Universitets- och högskolerådet om förslaget. Rådet kommer sedan att underrätta Europeiska kommissionen.

### 13 §

Bestämmelsen motsvarar 12 § första stycket i de nu gällande föreskrifterna och har endast ändrats språkligt och på så sätt att Fastighetsmäklarinspektionen hänvisar till ytterligare ett relevant lagrum.

Bestämmelserna i 12 § andra och tredje stycket i de nu gällande föreskrifterna har tagits bort. Anledningen till detta är att Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att myndigheten inte längre har föreskriftsrätt på detta område. Av 10 § lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer följer att de kompetensbevis eller bevis på formella kvalifikationer som en fastighetsmäklare från en stat där yrket är reglerat får åberopa, är de som krävs i just den staten. Av samma bestämmelse följer att en fastighetsmäklare från en stat där yrket inte är reglerat ska ge in ett eller flera kompetensbevis eller bevis på formella kvalifikationer som den staten har utfärdat. Det får anses följa av bestämmelsens p. 2 att det är den sökande som har att visa att han eller hon har utövat yrket under föreskriven tid.

Förslaget bedöms medföra konsekvensen att en sökande får rätten att ge in de intyg som krävs i ursprungsstaten, utan att anpassa dem till Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter. Fastighetsmäklarinspektionen kommer i sin tur att behöva bredda sin kunskap och kompetens avseende



2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

vilka intyg och kompetensbevis som krävs inom EES eller Schweiz för tillträde till yrket för att i varje enskilt fall kunna utföra rätt kontroller.

#### 14 §

Bestämmelsen motsvarar 10 § i de nu gällande föreskrifterna. De ändringar som har gjorts är att hänvisningen till fastighetsmäklarförordningen har tagits bort.

Ytterligare en förändring är att skrivningen om att fastighetsmäklaren ska ha förbjudits att utöva yrket på grund av ”grav yrkesmässig försummelse eller brottslig handling” har tagits bort. Denna skrivelse har ansetts sakna relevans eftersom en fastighetsmäklare som har förbjudits att utöva yrket, oavsett anledning till det, svårligen kan ansöka om ett erkännande av yrkeskvalifikationer. Det är heller inte upp till Fastighetsmäklarinspektionen att värdera grunderna för ett sådant beslut.

Förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser.

#### **Bevis som ska bifogas en ansökan om registrering för den som har fått utländska yrkeskvalifikationer erkända**

Rubriken är ny. Anledningen till att den har införts är för att förtydliga att ett erkännande av yrkeskvalifikationer inte innebär en automatisk rätt att förmedla exempelvis fastigheter eller hyresrätter i Sverige och inte heller är detsamma som en registrering som fastighetsmäklare. Efter det att Fastighetsmäklarinspektionen har fattat ett beslut om erkännande av yrkeskvalifikationer, går handläggningen av ansökan in i nästa fas och behandlas enligt svenska regler. I denna del av handläggningen behandlas den sökandes redbarhet och lämplighet, förvaltarfrihet och försäkring. Först därefter kan det bli aktuellt med ett beslut om registrering. En annan anledning till denna uppdelning är att Fastighetsmäklarinspektionen anser att det skulle vara oskäligt att kräva in exempelvis en försäkring av någon som har sex månader på sig att genomgå ett lämplighetsprov och som kanske inte kommer att kunna prestera detta.

Förutom att rubrikförslaget förtydligar gällande rätt medför det inte några negativa konsekvenser.

#### 15 §

Bestämmelsen motsvarar i stort 3 § i de nu gällande föreskrifterna.

De förändringar som har gjorts i *första stycket* är ett förtydligande om att bestämmelsen rör den som har fått sina yrkeskvalifikationer erkända och går in i nästa steg av ansökan. Vidare är de ändringar som föreslås främst att ordningen har ändrats så att bestämmelsen överensstämmer med 6 § fastighetsmäklarlagen. En punkt som förtydligar kravet på giltig försäkring har också tagits in i uppräkningslistan. Motsvarande bestämmelse finns för dem

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

som ansöker på sin svenska utbildning i 3 § i förslaget. I de nu gällande föreskrifterna finns bestämmelsen i 4 § och gäller alla sökande.

Förslaget förväntas inte medföra några konsekvenser utöver förtydliganden för den sökande.

### **16 §**

Bestämmelsen är ny och har införts för att Fastighetsmäklarinspektionen behöver information om eventuell brottslighet och skuldsättning för att kunna göra en bedömning av den sökandes redbarhet och lämplighet. Denna prövning görs avseende en sökande som ansöker på sin svenska utbildning, se 7 § i förslaget. Fastighetsmäklarinspektionen har emellertid inte samma möjligheter att få utdrag ur belastningsregister med mera från myndigheter i andra stater. Enligt förslaget ska intyg ges in både från den stat där den sökande är bosatt och i förekommande fall den stat där den sökande har varit yrkesverksam. Anledningen till detta är att en person inte ska kunna flytta ifrån sådana beslut.

Förslaget förväntas medföra konsekvensen att en sökande som har fått sina yrkeskvalifikationer erkända behöver ge in ytterligare intyg till Fastighetsmäklarinspektionen. Myndigheten ser emellertid inga alternativ till denna bestämmelse. Kostnaden det skulle innebära för myndigheten att begära ut denna information – i de fall det ens skulle vara möjligt – bedöms vara för stor.

### **Underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige**

Rubriken är ny. Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS:2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare föreslås upphävas i och med detta förslag. Bestämmelserna i de upphävda föreskrifterna har därför förts in i detta avsnitt. Termen ”tillfällig verksamhet” har ändrats till ”tillfällig yrkesutövning” för att spegla det begrepp som används i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer, förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer och fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

### **17 §**

Bestämmelsen motsvarar i stort 1 § i nu gällande Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS:2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet.

### **18 §**

Bestämmelsen motsvarar 2 § i nu gällande Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS:2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet. Den enda mindre justering som har gjorts är språklig.

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

**19 §**

Bestämmelsen motsvarar i stort 3 § i nu gällande Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS:2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet.

**20 §**

Bestämmelsen motsvarar till viss del 4 § i nu gällande Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS:2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet. Till detta har inspektionen lagt ett förtydligande av vad ett intyg ska ange.

**21 §**

Bestämmelsen är ny och har införts av hänsyn till konsumenter och andra som kommer i kontakt med en tillfälligt registrerad fastighetsmäklares verksamhet. När en fastighetsmäklare blir registrerad som tillfälligt yrkesverksam i Sverige, kommer han eller hon att förväntas följa svensk lag och god fastighetsmäklarsed och ställs också under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. En tjänstemottagare behöver emellertid veta att fastighetsmäklaren endast är tillfälligt registrerad i Sverige och hur länge fastighetsmäklaren har möjlighet att fullgöra uppdraget i Sverige. Enligt bestämmelsen ska denna information lämnas skriftligt. En anledning till detta är att möjliggöra kontroll. Fastighetsmäklarinspektionen gör även bedömningen att en tillfälligt registrerad fastighetsmäklare ska informera tjänstemottagare i vilken stat fastighetsmäklaren är etablerad, eftersom fastighetsmäklartjänsten skiljer sig mycket åt mellan olika stater.

Förslaget bedöms medföra konsekvensen att köpare, säljare och spekulanter till en fastighet redan från början får tydlig information. Konsekvensen för den tillfälligt verksamma fastighetsmäklaren är att han eller hon under disciplinansvar får ytterligare ett informationskrav på sig.

**Ansökan om europeiskt yrkeskort för etablering i Sverige**

Rubriken är ny och har införts med anledning av de nya bestämmelserna om yrkeskort i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer. Närmare bestämmelser om vad som gäller avseende yrkeskort finns i dessa författningar. Fastighetsmäklarinspektionen har endast möjlighet att meddela föreskrifter om kompensationsåtgärder i de fall då en i utlandet etablerad fastighetsmäklare vill etablera sig i Sverige och få sina yrkeskvalifikationer erkända genom ett yrkeskort.

**22 §**

Bestämmelsen är ny och dess *första två stycken* har samma lydelse som 11 § i förslaget som reglerar lämplighetsprov när en i utlandet etablerad

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

fastighetsmäklare vill få sina yrkeskvalifikationer erkända utan att använda sig av ett yrkeskort.

Bestämmelsens *tredje stycke* förtydligar förfarandet när en sökande inte genomfört lämplighetsprovet inom de tidsfrister som finns för yrkeskort.

I sammanhanget ska påpekas en konsekvens som är en direkt följd av lag och förordning och som inte påverkas av förslaget till nya föreskrifter. När en i utlandet registrerad fastighetsmäklare ansöker om att få sina yrkeskvalifikationer erkända utan att använda sig av ett yrkeskort, har han eller hon, efter Fastighetsmäklarinspektionens beslut, sex månader på sig att genomföra provet (se 3 kap 7 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer). Prövningen av yrkeskvalifikationer genom ett yrkeskort ska enligt 5 kap 5 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer förväntas gå snabbare. Fastighetsmäklarinspektionen ska fatta ett beslut om yrkeskort inom två månader från det att inspektionen har tagit emot ansökan. Enligt 5 kap 7 § samma förordning, får tidsfristen som mest förlängas med ytterligare fyra veckor. Konsekvensen av detta är att en i utlandet etablerad fastighetsmäklare, som ansöker om erkännande av yrkeskvalifikationer genom ett yrkeskort, kan få maximalt tre månader på sig att ge in ett lämplighetsprov med godkänt resultat. Resultatet blir annars att Fastighetsmäklarinspektionen fattar ett beslut om att inte utfärda ett yrkeskort (5 kap 8 förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer). Konsekvensen av dessa bestämmelser är att det i de fall då inspektionen beslutar om ett lämplighetsprov kommer att bli svårare att i slutändan etablera sig på den svenska marknaden för dem som ansöker om ett yrkeskort.

### 23 §

Bestämmelsen har samma lydelse som 12 § i förslaget. Bestämmelsen innebär ett undantag från huvudregeln i 3 kap. 6 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer, som säger att en yrkesutövare har rätt att välja mellan en anpassningsperiod eller ett lämplighetsprov som kompensationsåtgärd. Fastighetsmäklarinspektionen bemyndigas i 10 kap. 1 § första punkten förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer att föreskriva om undantag från denna bestämmelse.

För svenskt vidkommande kan en anpassningsperiod för utländska fastighetsmäklare aldrig bli aktuell. Den kompensationsåtgärd som Fastighetsmäklarinspektionen kräver är ett lämplighetsprov avseende den svenska juridiken. Anledningen till detta är att en fastighetsmäklare i Sverige förväntas ha goda kunskaper i juridik. En fastighetsmäklare i Sverige upprättar till skillnad från i många andra länder de avtal som behövs för att genomföra affären och bistår dessutom konsumenter och näringsidkare med juridisk kunskap i allt från svensk avtalsrätt till svensk skatterätt. Felaktig information eller bristfälliga klausuler är dessutom grund

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

för disciplinära påföljder i ett disciplinärende. Kunskaper i svensk juridik kan man inte tillgodogöra sig genom en anpassningsperiod.

### **Översättning av handlingarna**

Rubriken i de nu gällande föreskrifterna har ändrats till att bara gälla översättning.

Bestämmelsen om bestyrkta kopior och original i 14 § i de nu gällande föreskrifterna har utgått eftersom Fastighetsmäklarinspektionen saknar bemyndigande att föreskriva om detta. Enligt artikel 57 a i yrkeskvalifikationsdirektivet, ska medlemsstaterna se till att alla förfaranden som täcks av direktivet ska kunna genomföras på elektronisk väg. Detta innebär att Fastighetsmäklarinspektionen inte kan kräva originalhandlingar av en sökande, utan får förlita sig på de dokument som den sökande ger in i den form de ges in.

### **24 §**

Bestämmelsen motsvarar 15 § i de nu gällande föreskrifterna med tillägget att även dokument på danska, finska och norska kan godtas.

## **Bilaga**

### **Utbildningen ska minst ha följande innehåll och fördelning av högskolepoäng för fullständig registrering**

Rubriken är ny. Den har införts för att förtydliga att samtliga punkter i bilagan ska återfinnas i de återopade utbildningarna för att en fullständig registrering ska komma i fråga. Skälet till förslaget är att prövningen av en ansökan blir mer rättssäker om Fastighetsmäklarinspektionen inte värderar punkterna i bilagan, utan att det är tydligt för alla att samtliga punkter ska finnas med. Det förväntas också underlätta för studenter att kontrollera innehållet i sina utbildningar oavsett om man läser program eller enstaka kurser. Fastighetsmäklarinspektionen har vid denna revidering även funnit att flera punkter i bilagan har haft samma innebörd. Av tydlighetsskäl har också en del punkter i bilagan bytt plats, vilket inte innebär någon inbördes rangordning.

#### **1. Fastighetsförmedling, minst 30 högskolepoäng**

##### *Introduktion*

Under rubriken "Introduktion" har punkten "Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed" bytt namn och flyttats ner under rubriken "Juridik för fastighetsmäklare". Punkten "Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv" har tagits bort eftersom Fastighetsmäklarinspektionens prioriterade krav på utbildningen rör svenska förhållanden.

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

*Ekonomi för fastighetsmäklare*

Punkten "Kapitalmarknaden" har tagits bort eftersom den inte längre bedöms ha direkt relevans för yrket och dessutom i vissa fall har varit svår att finna i de återopade utbildningarna.

*Svensk juridik för fastighetsmäklare*

Underrubriken har ändrats på så sätt att det har införts ett förtydligande om att kravet gäller svensk juridik. En sökande kan inte åberopa exempelvis fastighetsmäklarlagstiftning från en annan stat.

Under rubriken "Svensk juridik för fastighetsmäklare" har punkten "Diskrimineringslagstiftningen" tagits bort. Anledningen till detta är inte att kännedom på området inte är relevant, men att det får anses följa av god fastighetsmäklarsed. Punkten "Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning" har bytt namn till "Fastighetsmäklarlagstiftningen" för att markera att den även förväntas omfatta Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter. Punkten "Fördjupning i god fastighetsmäklarsed" har bytt namn till "God fastighetsmäklarsed". Punkten "Mäklaruppdraget från intag till avslut" har tagits bort eftersom detta förväntas rymmas inom punkten "Fastighetsförmedlingsprocessen och dess aktörer" under rubriken "Introduktion".

*Övrigt för fastighetsmäklare*

Punkten "Tillsyn och ärendehantering hos Fastighetsmäklarinspektionen" har bytt namn till "Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet" för att förtydliga att kunskapen bör omfatta även myndighetens verksamheter inom exempelvis registreringsärenden, årsavgifter och försäkringsärenden.

**2. Svensk fastighetsrätt, minst 15 högskolepoäng**

Rubriken har ändrats på så sätt att det har införts ett förtydligande om att kravet gäller svensk fastighetsrätt. En sökande kan inte åberopa fastighetsrätt från en annan stat.

Innehållet under rubriken "Svensk fastighetsrätt" är detsamma i förslaget som i den nu gällande bilagan.

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

Rubriken har ändrats på så sätt att det har införts ett förtydligande om att kravet gäller svensk civilrätt. En sökande kan inte åberopa civilrätt från en annan stat.

Under rubriken "Annan svensk civilrätt" har punkten "Grundläggande processrätt inklusive utsökningsrätt, allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar" tagits bort. Anledningen till det är att kunskap på

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

detta område inte längre bedöms utgöra ett absolut krav för en fullständig registrering. Punkten "Kontraktsrätt" har slagits ihop med punkten "Avtalsrätt inklusive fullmaktslära" skälet till detta är att dessa områden bedöms höra ihop i de flesta juridiska utbildningar.

#### **4. Svensk skatterätt, minst 7,5 högskolepoäng**

Rubriken har ändrats på så sätt att det har införts ett förtydligande om att kravet gäller svensk skatterätt. En sökande kan inte åberopa skatterätt från en annan stat.

Innehållet under rubriken "Svensk skatterätt" är detsamma i förslaget som i den nu gällande bilagan.

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

Innehållet under rubriken "Ekonomi" är detsamma i förslaget som i den nu gällande bilagan.

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

Innehållet under rubriken "Byggnadsteknik" är detsamma i förslaget som i den nu gällande bilagan.

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

Innehållet under rubriken "Fastighetsvärdering" är detsamma i förslaget som i den nu gällande bilagan.

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

Under denna rubrik har Fastighetsmäklarinspektionen infört ett förtydligande avseende den valbara breddningen eller fördjupningen. Fördjupningen ska direkt gå att härleda till någon av punkterna under de sju rubrikerna. Den ska inte allmänt kunna härledas till en av rubrikerna som exempelvis "Ekonomi".

### **5. Regleringens överensstämmelse med EU-rätten**

I föreskrifterna anges bland annat vilka bevis, intyg och kompensationsåtgärder som godtas när en sökande åberopar utländska yrkeskvalifikationer. De anger också vilka bevis och intyg som krävs och vilken information som ska lämnas när en fastighetsmäklare har för avsikt att tillfälligt vara verksam i Sverige. Detta följer av lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer som i sin tur baseras på Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer, i lydelsen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU (yrkeskvalifikationsdirektivet).

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

De krav som ställs i föreskrifterna bedöms vara förenliga med bestämmelserna i yrkeskvalifikationsdirektivet. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer därför att de föreslagna föreskrifterna stämmer överens med de skyldigheter som följer av anslutningen till EU.

## 6. Tidpunkten för ikraftträdande och speciella informationsinsatser

### 6.1 Tidpunkten för ikraftträdande

Det är viktigt att föreskrifterna träder i kraft så fort som möjligt på grund av att lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer trädde i kraft redan den 15 april 2016.

I den tredje punkten i övergångsbestämmelserna ges en sökande rätt att åberopa utbildningskraven i de nu gällande föreskrifterna i tolv månader efter det att förslaget har trätt i kraft. Konsekvensen av denna övergångsbestämmelse är att personer som har behov av det ges chansen att ansöka om registrering ytterligare en tid efter ikraftträdandet.

### 6.2 Behov av speciella informationsinsatser

Några speciella informationsinsatser avseende föreskrifterna kommer inte att behövas, utöver information i Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev och på webbplatsen [www.fmi.se](http://www.fmi.se). Information om yrkeskort och tillfällig yrkesutövning kommer separat att tas fram och publiceras på myndighetens webbplats.

## Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare;

beslutade den X xxxx 2017.

Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver<sup>1</sup> följande med stöd av 2 §, 4 § och 15 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) samt 10 kap. 1 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

---

<sup>1</sup> Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer (EUT L 255, 30.9.2005, s. 22, Celex 32005L0036), senast ändrat genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU (EUT L 354, 28.12.2013, s. 132, Celex 32013L0055).



2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

## **Inledning**

**1 §** I fastighetsmäklarlagen (2011:666) finns bestämmelser om registrering av fastighetsmäklare.

I fastighetsmäklarförordningen (2011:668) regleras vad en ansökan till Fastighetsmäklarinspektionen om registrering som fastighetsmäklare ska innehålla, vilka bevis som ska bifogas samt vilka krav som ställs på utbildningen.

I lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer, finns bestämmelser om vilka förutsättningar och krav som gäller för att få ett erkännande av utländska yrkeskvalifikationer, en förhandsunderrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige eller ett europeiskt yrkeskort.

## **Ansökan om registrering med enbart svenska yrkeskvalifikationer**

### **Bevis som ska bifogas en ansökan om registrering**

**2 §** Den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare ska i enlighet med 6 § 1 fastighetsmäklarlagen (2011:666) och 2 § första stycket 3 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) bifoga ett bevis om att den sökande inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Beviset ska vara utfärdat av överförmyndaren i den kommun där den sökande är folkbokförd vid ansökningstillfället. Om den sökande inte är folkbokförd i Sverige ska beviset vara utfärdat av Överförmyndarförvaltningen i Stockholm.

Beviset får inte vara äldre än en månad när det kommer in till Fastighetsmäklarinspektionen.

**3 §** Den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare ska bifoga ett intyg från försäkringsbolaget om att den sökande har en sådan försäkring för skadeståndsansvar som avses i 6 § 2 och 25 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) samt 2 § första stycket 1 och 20 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

I intyget från försäkringsbolaget ska den sökandes namn samt personnummer eller samordningsnummer vara angivet. Dessutom ska det framgå av intyget om ansvarsförsäkringen gäller för en fullständig registrering eller en registrering för hyresförmedlare.

**4 §** Den som ansöker om en fullständig registrering som fastighetsmäklare ska bifoga följande bevis om att den sökande har en tillfredsställande utbildning enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) samt 2 § första stycket 2 och 15 § första stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

1. Ett betyg eller intyg som visar att den sökande har genomgått en teoretisk utbildning enligt 8 § andra stycket i dessa föreskrifter.
2. Ett intyg som visar att den sökande har genomgått en handledd praktik enligt 8 § tredje stycket i dessa föreskrifter.

**5 §** Den som ansöker om en registrering för hyresförmedlare ska, som bevis om att den sökande har en tillfredsställande utbildning enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) samt 2 § första stycket 2 och 15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668), bifoga ett intyg som visar att den sökande har genomgått en handledd praktik enligt 9 § i dessa föreskrifter.

**6 §** Den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare behöver inte ge in något bevis om tillfredsställande utbildning enligt 4 eller 5 §§ i dessa föreskrifter om han eller hon, när ansökan lämnas in till Fastighetsmäklarinspektionen, har varit registrerad och verksam som fastighetsmäklare i minst två år under de senaste fem åren.

Vid ansökan om en fullständig registrering krävs att även den tidigare registreringen har avsett en fullständig registrering för att det första stycket ska vara tillämpligt.

### **Information som inhämtas av Fastighetsmäklarinspektionen**

**7 §** Uppgifter om att den sökande inte är underårig, försatt i konkurs eller har näringsförbud i enlighet med kraven i 6 § 1 fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska inte lämnas in av den sökande. Denna information inhämtas av Fastighetsmäklarinspektionen. Dessutom inhämtar inspektionen ett utdrag ur belastningsregistret i enlighet med 12 § förordningen (1999:1134) om belastningsregister.

Om den sökande inte är bosatt i Sverige gäller i stället 15 och 16 §§ i dessa föreskrifter.

### **Utbildningens innehåll och omfattning**

**8 §** Den utbildning som krävs för en fullständig registrering enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) och 15 § första stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) 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 fördelningen av högskolepoängen anges i bilagan till dessa föreskrifter. Den teoretiska utbildningen kan genomföras inom ett program eller som enstaka kurser.

Den handledda praktiken ska pågå i minst tio veckor hos en fastighetsmäklare med fullständig registrering i Sverige. Praktiken ska

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag utfört av en sådan fastighetsmäklare. Den ska fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen.

**9 §** Den utbildning som krävs för en registrering som hyresförmedlare enligt 15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) är handledd praktik hos en i Sverige registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter.

Den handledda praktiken ska pågå i minst tio veckor hos en hyresförmedlare av bostadslägenheter. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i ett sådant förmedlingsuppdrag. Den får inte ligga längre tillbaka i tiden än ett år när ansökan lämnas in till Fastighetsmäklarinspektionen.

## **Ansökan om registrering med utländska yrkeskvalifikationer**

### **Erkännande av utländska yrkeskvalifikationer**

**10 §** Den som ansöker om en fullständig registrering som fastighetsmäklare med åberopande av utländska yrkeskvalifikationer ska bifoga bevis eller intyg om att yrkeskvalifikationerna uppfyller kraven i 10 § lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

**11 §** Fastighetsmäklarinspektionen prövar i varje enskilt fall om en sökande ska genomgå ett lämplighetsprov enligt 3 kap. 5–7 §§ förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer. Ett sådant lämplighetsprov ska omfatta den juridik som anges i punkterna 1–4 i bilagan till dessa föreskrifter och som den sökande saknar.

Bevis om att en sökande med godkänt resultat har genomgått ett lämplighetsprov utgörs av ett intyg från en sådan utbildningsanordnare som anges i 8 § andra stycket i dessa föreskrifter. 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.

Om den sökande inte har genomfört lämplighetsprovet inom sex månader från tidpunkten för beslutet kan ansökan avvisas i enlighet med 4 kap. 4 § förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer.

**12 §** Det finns inte någon möjlighet för en sökande att, i stället för ett lämplighetsprov, välja en anpassningsperiod som kompensationsåtgärd.

**13 §** Den som åberopar utländska yrkeskvalifikationer enligt 10 § lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer som grund för att han eller hon uppfyller kravet på tillfredsställande utbildning för hyresförmedlare i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska till sin ansökan foga bevis eller intyg där yrkeskvalifikationerna framgår.

**14 §** Den som åberopar utländska yrkeskvalifikationer från en stat där fastighetsmäklaryrket är reglerat ska bifoga ett bevis eller intyg om att han eller hon inte har förbjudits att utöva yrket i denna stat.

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

Beviset eller intyget ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller en erkänd yrkesorganisation i den andra staten. Det får inte vara äldre än tre månader när ansökan lämnas in till Fastighetsmäklarinspektionen.

### **Bevis som ska bifogas en ansökan om registrering för den som har fått utländska yrkeskvalifikationer erkända**

**15 §** Om den som ansöker om en registrering som fastighetsmäklare har fått yrkeskvalifikationer erkända av Fastighetsmäklarinspektionen, ska följande bevis bifogas ansökan.

1. Ett bevis om att den sökande inte är underårig från en behörig myndighet i den stat där den sökande är bosatt eller genom något motsvarande tillförlitligt dokument där sökandens ålder framgår.
2. Ett bevis om att den sökande inte är försatt i konkurs från en behörig myndighet eller från något motsvarande tillförlitligt organ i den stat där den sökande är bosatt.
3. Ett bevis om att den sökande inte har näringsförbud från en behörig myndighet eller från något motsvarande tillförlitligt organ i den stat där sökanden är bosatt.
4. Ett bevis i enlighet med 2 § i dessa föreskrifter om att den sökande inte har en förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.
5. Ett bevis i enlighet med 3 § i dessa föreskrifter om att den sökande har en försäkring för skadeståndsansvar i Sverige.

Bevisen enligt första stycket 1–3 får inte vara äldre än tre månader.

**16 §** Om den som ansöker om en registrering som fastighetsmäklare har fått yrkeskvalifikationer erkända av Fastighetsmäklarinspektionen, ska den sökande ge in ett intyg från en behörig myndighet, eller från något motsvarande tillförlitligt organ i den stat där den sökande är bosatt samt i den stat där den sökande har varit yrkesverksam, om att han eller hon inte har dömts för något brott som motsvarar de brott som nämns i 12 § förordningen (1999:1134) om belastningsregister.

En sådan sökande ska även ge in ett intyg från en behörig myndighet, eller från något motsvarande tillförlitligt organ i den stat där den sökande är bosatt samt i den stat där den sökande har varit yrkesverksam, om att han eller hon inte är restförd för skulder.

Intygen enligt det första och andra stycket får inte vara äldre än tre månader när de kommer in till Fastighetsmäklarinspektionen.

### **Underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige**

**17 §** Av 6 § lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och 3–6 §§ fastighetsmäklarförordningen (2011:668) framgår förutsättningarna och vilka krav som ställs på den som från en EES-stat eller Schweiz för

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

första gången ger in en skriftlig underrättelse till Fastighetsmäklarinspektionen om att tillfälligt utöva fastighetsmäklaryrket i Sverige.

**18 §** Den som ger in en skriftlig underrättelse om tillfällig yrkesverksamhet ska enligt 4 § tredje stycket 1 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) bifoga ett bevis om fastighetsmäklarens nationalitet. Beviset ska utgöras av en kopia av mäklarens pass eller en motsvarande handling som visar nationaliteten. Beviset kan också utgöras av ett intyg om mäklarens nationalitet som är utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller en erkänd yrkesorganisation i ursprungsstaten.

**19 §** Den som ger in en skriftlig underrättelse om tillfällig yrkesverksamhet ska bifoga ett intyg från försäkringsbolaget om att den sökande har en sådan försäkring för skadeståndsansvar som avses i 6 § 2 och 25 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) samt 4 § tredje stycket 2 och 20 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

I intyget från försäkringsbolaget ska den sökandes namn och personnummer eller födelsedatum vara angivet. Dessutom ska det framgå av intyget om ansvarsförsäkringen gäller för förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) eller om den gäller för förmedling av enbart hyresrätter.

**20 §** Den som ger in en skriftlig underrättelse om tillfällig yrkesutövning som fastighetsmäklare i Sverige ska enligt 4 § tredje stycket 3 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) bifoga ett intyg som visar att mäklaren uppfyller kraven för detta. Om denna person är yrkesverksam som fastighetsmäklare i en annan stat inom EES eller i Schweiz, och yrket är reglerat där, ska det framgå av intyget att yrkesutövaren lagligen är etablerad som fastighetsmäklare i den staten. Om yrket inte är reglerat i den stat där fastighetsmäklaren är lagligen etablerad, och utbildningen för yrket inte heller är reglerad i etableringsstaten, ska det av intyget framgå att mäklaren har utövat yrket i minst ett år i en eller flera andra stater inom EES eller i Schweiz under de tio år som föregår utövandet av yrket i Sverige.

Intyget ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller en erkänd yrkesorganisation i ursprungsstaten. Det ska framgå av intyget om yrkesutövningen har omfattat förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) eller om den har varit begränsad till förmedling av enbart hyresrätter.

**21 §** Under den tid som fastighetsmäklaren är registrerad för tillfällig yrkesutövning i Sverige, ska mäklaren tillhandahålla tilltänkta uppdragsgivare och spekulanter tydlig, skriftlig information om att fastighetsmäklaren får utöva fastighetsmäklaryrket tillfälligt i Sverige. Dessutom ska följande information lämnas till tilltänkta uppdragsgivare och spekulanter.

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

1. Fastighetsmäklarens etableringsstat.
2. Den tid under vilken registreringen i Sverige gäller.

### **Ansökan om europeiskt yrkeskort för etablering i Sverige**

**22 §** Fastighetsmäklarinspektionen prövar i varje enskilt fall om en sökande av ett europeiskt yrkeskort för etablering som fastighetsmäklare i Sverige ska genomgå ett lämplighetsprov enligt 3 kap. 5–7 §§ förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer. Ett sådant lämplighetsprov ska omfatta den juridik som anges i punkterna 1–4 i bilagan till dessa föreskrifter 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 8 § andra stycket i dessa föreskrifter. 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.

Om den sökande inte har genomfört lämplighetsprovet inom de tidsfrister som anges i 5 kap. 5–7 §§ förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer får ett beslut om att inte utfärda ett europeiskt yrkeskort fattas i enlighet med 5 kap. 8 § förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer.

**23 §** Det finns inte någon möjlighet för en sökande att, i stället för ett lämplighetsprov, välja anpassningsperiod som kompensationsåtgärd.

### **Översättning av handlingarna**

**24 §** Bevisen och intygen enligt dessa föreskrifter ska vara skrivna på eller översatta till svenska. Även sådana handlingar på danska, engelska, finska eller norska kan godtas.

---

### **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna författning träder i kraft den 00 xxxx 2017.
2. Genom författningen upphävs
  - a. Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare,
  - b. Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare.
3. De äldre föreskrifterna i 8 § och bilagan till Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare gäller fortfarande för ansökningar som har kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen senast den 0 xxx 201X (tolv månader efter ikraftträdandet).

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

EVA WESTBERG

Lotta Westerberg

2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

***Bilaga***

**Utbildningen ska minst ha följande innehåll**

***1. Fastighetsförmedling, minst 30 högskolepoäng***

*Introduktion*

Fastighetsförmedlingsprocessen och dess aktörer  
Fastighets- och bostadsmarknaden

*Ekonomi för fastighetsmäklare*

Bostadsfinansiering  
Bostadsrättsföreningars ekonomi, ekonomiska planer och årsredovisningar

*Svensk juridik för fastighetsmäklare*

Fastighetsmäklarlagstiftningen  
God fastighetsmäklarsed  
Författningarna och de allmänna råden om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism  
Marknadsföringslagen och god marknadsföringssed  
Överlåtelse av den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen  
Fastighetsbildning och inskrivning i praktiken  
Försäkringsjuridik inklusive lagen om försäkringsförmedling

*Övrigt för fastighetsmäklare*

Etik och ansvar vid fastighetsförmedling  
Förståelse av mellanmänskliga processer, konfliktlösning och krishantering  
Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet

***2. Svensk fastighetsrätt, minst 15 högskolepoäng***

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

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

Civilrättens grunder  
Avtalsrätt inklusive fullmaktslära och kontraktsrätt  
Köprätt  
Familjerätt med särskilt fokus på bodelnings- och arvsrättsliga frågor  
Fordringsrätt

***4. Svensk skatterätt, minst 7,5 högskolepoäng***

Skattesystemets uppbyggnad och funktion  
Beskattning av fastigheter och bostadsrätter



2016-12-13

Dnr: 5.1-1962-16

De olika inkomstslagen  
Kapitalvinstberäkning och uppskjuten beskattning

**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 under punkterna 1–7. Den kan även bestå av nationalekonomi.