

Enligt sändlista

Konsekvensutredning och förslag till nya föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har arbetat fram ett förslag till nya föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare. Anledningen är att myndigheten den 1 augusti 2012 ändrade namn från Fastighetsmäklarnämnden till Fastighetsmäklarinspektionen. I samband med denna ändring har en översyn även gjorts av föreskrifternas innehåll, disposition och språk.

I enlighet med 4 § förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning ska en myndighet innan den beslutar föreskrifter utreda deras kostnadsmissiga och andra konsekvenser i den omfattning som behövs i det enskilda fallet. De statliga myndigheter, kommuner, landsting, organisationer, näringslivet och andra som kostnadsmissigt eller på något annat betydande sätt berörs ska ges tillfälle att yttra sig i frågan och om konsekvensutredningen.

Ni bereds tillfälle att senast den 31 januari 2013 yttra er över bifogad konsekvensutredning och förslag till nya föreskrifter. Yttrandet ska skickas med e-post till registrator@fmi.se.

Kontaktpersoner i ärendet är Martin Carlsson (tfn 08-555 524 77, e-post martin.carlsson@fmi.se) och Miika Wallin (tfn 08-555 524 67, e-post miika.wallin@fmi.se).

För Fastighetsmäklarinspektionen



Martin Carlsson

Bilagor

Konsekvensutredning
Förslag till föreskrifter

Sändlista

Bjurfors
Fastighetsbyrån
Fastighetsmäklarförbundet
Förvaltningsrätten i Stockholm
Kammarkollegiet
Kammarrätten i Stockholm
Kommerskollegium
Konsumentverket
LRF Konsult
Mäklarsamfundet
Näringslivets regelnämnd
Regelrådet

Kopia för kännedom

Justitiedepartementet
Näringsdepartementet

Konsekvensutredning av Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare

1. Beskrivning av problemet och syftet

1.1 Överordnade bestämmelser

3 och 4 §§ fastighetsmäklarförordningen anger följande.

3 § Den som förflyttar sig till Sverige för att här vara tillfälligt verksam som fastighetsmäklare ska anses uppfylla kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666), om han eller hon

1. är lagligen etablerad som fastighetsmäklare i en EES-stat eller Schweiz (etableringsmedlemsstaten), eller

2. under minst två år av de senaste tio åren har utövat verksamhet som fastighetsmäklare i en EES-stat eller Schweiz om yrket inte är särskilt reglerat där.

Frågan om verksamheten ska anses tillfällig bedöms med hänsyn till verksamhetens varaktighet och omfattning samt omständigheterna i övrigt.

En mäklare som avses i första stycket ska, i stället för det som anges i 1 §, på förhand ge in en skriftlig underrättelse till Fastighetsmäklarinspektionen.

4 § En underrättelse enligt 3 § tredje stycket ska innehålla uppgift om fastighetsmäklarens namn, personnummer eller födelsedatum, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som han eller hon driver sin verksamhet under. Det ska framgå av underrättelsen om verksamheten omfattar förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) eller endast förmedling av hyresrätter. Vidare ska underrättelsen ange den tid under vilken mäklaren avser att bedriva verksamhet i Sverige.

Till underrättelsen ska det fogas

1. bevis om mäklarens nationalitet,

2. bevis om att mäklaren har försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § fastighetsmäklarlagen, och

3. intyg om att mäklaren uppfyller kraven enligt 3 §.

POSTADRESS

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 17174, 104 62 Stockholm

TELEFON

08-555 524 60

E-POST

registrator@fmi.se

BESÖKSADRESS

Sankt Paulsgatan 6

TELEFAX

08-555 524 61

WEBBPLATS

www.fmi.se

2012-12-18

Fastighetsmäklarinspektionen får meddela närmare föreskrifter om bevis och intyg enligt andra stycket.

5 § När en fullständig underrättelse med bifogade handlingar kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen ska mäklaren anses registrerad enligt 5 § fastighetsmäklarlagen (2011:666). Registreringen gäller under ett år och får förnyas på begäran av den registrerade.

1.2 Problemet

Myndigheten bytte namn från Fastighetsmäklarnämnden till Fastighetsmäklarinspektionen den 1 augusti 2012. Namnet måste ändras även i myndighetens föreskrifter.

1.3 Syftet

Det huvudsakliga syftet med föreskrifterna om underrättelsen är att ange vilka bevis och intyg som godtas för att en person som flyttar till Sverige för att vara tillfälligt verksam som fastighetsmäklare ska anses registrerad.

Det som ska uppnås med de nya föreskrifterna är framför allt att rätt myndighetsnamn anges. I samband med namnändringen har även en översyn gjorts av föreskrifternas innehåll och disposition, liksom en förenkling av språket.

För att förtydliga kraven på handlingarna som ska bifogas har innehållet i 2 § i de nu gällande föreskrifterna delats upp i 2 och 4 §§. Beviset om nationalitet regleras i förslagets 2 § och beviset om yrkeskompetens regleras i 4 §.

Det föreslås i 2 § att bestämmelsen om nationalitetsintyg förtydligas så att det uttryckligen anges att det kan vara av en kopia av körkort, pass eller identitetskort.

I 3 § har hänvisningarna anpassats till lag- och förordningstexten. Det föreslås att beviset om att en mäklare har en sådan försäkring som avses i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska utgöras av ett intyg från försäkringsbolaget. Bestämmelsen om försäkringsintyget har anpassats språkligt till den motsvarande bestämmelsen i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare. En hänvisning till 20 § fastighetsmäklarförordningen har lagt till. Möjligheten att åberopa andra handlingar än försäkringsintyget har tagits bort genom ändringen av ”kan” till ”ska” i första stycket. Den rekommenderade lydelsen i försäkringsintyget har tagits bort. I stället har de generellt formulerade kraven på intygets innehåll omarbetats i förslagets andra stycke. Någon förändring av försäkringsintygets huvudsakliga innehåll är inte avsedd med denna förenkling av bestämmelsen.

En ny paragraf har införts, som tydliggör att bevisen och intygen enligt föreskrifterna ska vara i original eller bestyrkta kopior.

2012-12-18

2. Alternativa lösningar och effekterna av om någon reglering inte kommer till stånd

2.1 Alternativa lösningar

Det är enligt Fastighetsmäklarinspektionens bedömning nödvändigt att i enlighet med regeringens bemyndigande i fastighetsmäklarförordningen besluta närmare föreskrifter om de bevis och intyg som ska fogas till en underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare i Sverige.

Ett alternativ till nya föreskrifter är att ändra i de nuvarande föreskrifterna. Den lösningen skulle ha kunnat vara godtagbar om enbart myndighetsnamnet byttes ut. Eftersom en översyn även har gjorts av föreskrifternas innehåll, disposition och språk har det emellertid bedömts lämpligare att besluta nya föreskrifter.

2.2 Effekterna av om någon reglering inte kommer till stånd

Avsaknad av föreskrifter om de bevis och intyg som ska bifogas en underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare skulle minska förutsägbarheten och skapa en rättsosäkerhet om vilka handlingar som godtas för att bli tillfälligt registrerad som fastighetsmäklare i Sverige.

Effekten av att inte förnya eller ändra föreskrifterna är att fel myndighetsnamn skulle anges i dem. Dessutom finns det en risk för att bestämmelsen om översättning och om yrkeserfarenhetsintyg med nuvarande formulering skulle stå i strid med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU.

3. Berörda

De som berörs av regleringen är personer från en EES-stat eller Schweiz som inte uppfyller utbildningskravet för fastighetsmäklare i Sverige, men som vill ägna sig åt fastighetsförmedling här. Hittills har det emellertid inte kommit in någon underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare till myndigheten.

Regleringen bedöms inte beröra några företag, annat än på ett gynnande sätt i det avseendet att företagen i enlighet med yrkeskvalifikationsdirektivet snabbare kan få tillgång till utländska mäklare.

4. Kostnadmässiga och andra konsekvenser av regleringen i jämförelse med alternativen

4.1 Kostnadmässiga och andra konsekvenser av regleringen

Konsekvenserna av de nya föreskrifterna kommer endast att förändras marginellt i förhållande de nu gällande. Eventuellt kan kostnaderna för översätt-

2012-12-18

ning och tiden det tar att få en översättning öka något, på grund av det nya kravet att om möjligt anlita en auktoriserad translator eller på annat sätt godkänd översättare. Det kommer sannolikt att bli enklare för mäklarna att få ett intyg om sin yrkeserfarenhet av sin arbetsgivare än att få erfarenheten intygad av en myndighet, notarius publicus eller yrkesorganisation.

Konsekvenserna av en reglering över huvud taget är en ökad tydlighet om vad som förväntas av mäklare från en EES-stat eller Schweiz som vill förmedla fastigheter tillfälligt i Sverige, vilket torde minska handläggningstiden och därmed kostnaderna.

4.2 Jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen

Den alternativa lösningen att ändra i de nu gällande föreskrifterna skulle inte medföra några andra konsekvenser för de berörda än vad de föreslagna föreskrifterna medför.

Ett alternativ i förslagets 2 § är att avstå från att ange att kopior av identitetshandling, körkort eller pass som godtagbara bevis om mäklarens nationalitet. Detta skulle dock medföra oklarheter om vilka handlingar som godtas.

Ett alternativ i förslagets 3 § är att godta fler handlingar än intyg från försäkringsgivaren, såsom försäkringsavtal eller försäkringsbrev. Detta skulle medföra att myndigheten måste ägna sig åt tolkning av försäkringsvillkoren, vilket inte låter sig göras med de resurser som finns. Alternativet har därför inte valts. Ett annat alternativ är att behålla förslaget om försäkringsintygets lydelse. Sådana allmänna råd behöver dock inte finnas i föreskrifter.

5. Överensstämmelse med EU:s regelverk

I föreskrifterna anges vilka bevis och intyg som godtas när en underrättelse om tillfällig verksamhet ges in till Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklarinspektionen bedömer att de föreslagna föreskrifterna stämmer överens med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU.

6. Tidpunkten för ikraftträdandet och eventuella behov av speciella informationsinsatser

6.1 Tidpunkten för ikraftträdande

Det är viktigt att föreskrifterna träder i kraft så fort som möjligt på grund av att de nuvarande föreskrifterna anger fel myndighetsnamn.

2012-12-18

6.2 Behov av speciella informationsinsatser

Fastighetsmäklarinspektionen har för avsikt att informera om de nya föreskrifterna på sin webbplats och i sitt nyhetsbrev. Några speciella informationsinsatser i övrigt kommer inte att behövas.

| Nu gällande föreskrifter | Förslag till nya föreskrifter |
|--|---|
| Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare; | Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare; |
| beslutade den 11 juli 2011. | beslutade den 2013. |
| Fastighetsmäklarnämnden föreskriver med stöd av 4 § tredje stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) följande. | Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver ¹ med stöd av 4 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) följande. |
| 1 § I 4 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) finns bestämmelser om hur en underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare ska göras, vad underrättelsen ska innehålla samt vilka bevis och intyg som ska fogas till den. Där finns även en bestämmelse om att Fastighetsmäklarnämnden meddelar närmare föreskrifter om dessa bevis och intyg. | 1 § Av 3–6 §§ fastighetsmäklarförordningen (2011:668) framgår vilka krav som ställs på den som från en EES-stat eller Schweiz förflyttar sig till Sverige för att här vara tillfälligt verksam som fastighetsmäklare, vilka uppgifter en underrättelse om sådan verksamhet ska innehålla, vilka bevis och intyg som ska fogas till den och vad som gäller när en sådan mäklare anses registrerad enligt 5 § fastighetsmäklarlagen (2011:666). |
| 2 § Bevis om fastighetsmäklarens nationalitet samt intyg om att fastighetsmäklaren 1. är lagligen etablerad som fastighetsmäklare i en EES-stat eller i Schweiz (etableringsmedlemsstaten), eller 2. under minst två år av de senaste tio åren har utövat verksamhet som fastighetsmäklare i en EES-stat eller i Schweiz om yrket inte är särskilt reglerat där utgörs av intyg från behörig myndighet, notarius publicus eller erkänd yrkesorganisation. Av beviset ska framgå om verksamheten i etableringsstaten omfattat olika förmedlingsobjekt eller varit begränsad till förmedling av hyresrätter. | 2 § Bevis enligt 4 § andra stycket 1 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) om mäklarens nationalitet utgörs av en kopia av mäklarens identitetskort, körkort eller pass. Beviset kan också utgöras av ett intyg om mäklarens identitet som är utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller erkänd yrkesorganisation i det landet. <i>De delar av den nuvarande bestämmelsen som gäller intyg om att mäklaren uppfyller kraven enligt 3 § fastighetsmäklarförordningen har flyttats till 4 §.</i> |
| 3 § Bevis att fastighetsmäklaren 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 och personnummer eller födelsedatum) har en sådan ansvarsförsäkring som anges i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 20 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668). Av intyget ska det framgå om ansvarsförsäkringen gäller för fullständig registrering eller om den gäller för registrering för hyresförmedlare. | 3 § Bevis enligt 4 § andra stycket 2 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) om att mäklaren har försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska utgöras av ett intyg från försäkringsbolaget. I intyget ska den sökandes namn och personnummer eller födelsedatum anges. Det ska framgå av intyget att försäkringen uppfyller kraven enligt 20 § fastighetsmäklarförordningen. 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. |
| | 4 § Intyg enligt 4 § andra stycket 3 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) om att mäklaren uppfyller kraven enligt 3 § samma förordning ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller erkänd yrkesorganisation i det aktuella landet. Det ska framgå av intyget om verksamheten i etableringsstaten omfattat förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) eller om den har varit begränsad till förmedling av enbart hyresrätter. |
| | 5 § Bevisen och intygen enligt dessa föreskrifter ska vara i original eller bestyrkta kopior av originalhandlingen. |

¹ Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer L 255, 30.9.2005, s. 22 (Celex 32005L0036), senast ändrat genom kommissionens förordning (EU) nr 623/2012 (Celex 32012R0623).

| | |
|--|--|
| <p>4 § Utländska bevis eller intyg som fogas till en underrättelse om tillfällig verksamhet ska vara översatta till svenska.</p> | <p>6 § Bevisen och intygen enligt 3 och 4 §§ ska vara skrivna på eller översatta till svenska.</p> |
| <p>Denna författning träder i kraft dagen efter den dag då författningen enligt uppgift på den utkom från trycket, då Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2008:2) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare upphör att gälla.</p> | <p>Denna författning träder i kraft den 00 xxxx 2013, då Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2011:3, FMN 2011:2) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare ska upphöra att gälla.</p> |
| <p>För Fastighetsmäklarnämnden EVA KRISTINA OHLSON Miika Wallin</p> | <p>På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar EVA WESTBERG Martin Carlsson</p> |