

2014-08-28

Utbildningsdepartementet
Universitet- och högskoleenheten
103 33 Stockholm

Betänkandet (SOU 2014:19) Yrkeskvalifikationsdirektivet – ett samlat genomförande

(Ert dnr U2014/2885/UH)

Sammanfattning

Fastighetsmäklarinspektionen är i huvudsak positiv till utredningens förslag med anledning av den översyn som har skett av den svenska lagstiftningen för att genomföra det moderniserade yrkeskvalifikationsdirektivet. Inspektionen avstyrker dock förslagen om att kravet på förhandsunderrättelse tas bort beträffande fastighetsmäklare samt att den nya lagen respektive förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer och de därmed sammanhängande ändringsförfattningarna träder i kraft först den 18 januari 2016. Fastighetsmäklarinspektionen kommenterar vissa av förslagen om etablering. Inspektionen har också synpunkter på förslagen om bemyndiganden respektive sekretess.

Fastighetsmäklarinspektionens yttrande

8.3.2 Språkkunskaper

Fastighetsmäklarinspektionen tillstyrker förslaget att en behörig myndighet – innan tillträde till yrket beslutas – ska få rätt att fatta beslut om att kontrollera kunskaperna i det svenska språket, om det av särskild anledning i det enskilda fallet kan antas att en yrkesutövare saknar nödvändiga språkkunskaper.

Svenska fastighetsmäklare har bland annat en lagstadgad rådgivnings- och informationsskyldighet till säljare, köpare och spekulanter. Fastighetsmäklare ska även medverka till att utforma överlåtelsehandlingar och andra avtal mellan köpare och säljare. Detta förutsätter kunskap i det svenska språket. Fastighetsmäklarinspektionen välkomnar därför den nya möjligheten att kunna kontrollera språkkunskaperna innan ett beslut om

2014-08-28

registrering i fastighetsmäklarregistret, när detta bedöms vara motiverat i ett ansökningsärende.

8.4 Tillfälligt tillhandahållande av tjänster

Fastighetsmäklarinspektionen avstyrker att kravet på förhandsunderrättelse tas bort beträffande fastighetsmäklare.

Av artikel 5.3 i yrkeskvalifikationsdirektivet framgår att en tjänsteleverantör som förflyttar sig ska omfattas av de yrkesregler av yrkesmässig, yrkesrättslig eller administrativ art som har direkt samband med yrkeskvalifikationerna samt de disciplinära bestämmelser som tillämpas i den mottagande medlemsstaten för personer som utövar samma yrke i den medlemsstaten.

För att en fastighetsmäklare som tillfälligt tillhandahåller sina tjänster i Sverige ska kunna bli föremål för samma disciplinära åtgärder som en registrerad fastighetsmäklare, krävs att inspektionen har kunskap om att mäklaren temporärt och tillfälligt är yrkesverksam i landet.

Fastighetsmäklarregistret är ett viktigt redskap vid inspektionens tillsyn över de registrerade fastighetsmäklarna, framför allt på grund av att registret innehåller uppdaterade kontaktuppgifter till mäklarna. Men också därför att inspektionen i vissa typer av ärenden gör urvalet av de fastighetsmäklare som ska ingå t.ex. i en tematisk granskning utifrån registret. Även om det ännu inte har förekommit någon tillfällig registrering av en fastighetsmäklare bör utgångspunkten vara att inspektionens möjligheter till tillsynsåtgärder över sådana mäklare bör vara likvärdiga i förhållande till de i Sverige etablerade fastighetsmäklarna.

En mäklare som inte finns med i fastighetsmäklarregistret riskerar att bli anmäld till allmän åklagare för ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling i enlighet med 5 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) och 11 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

Det skulle också vara en stor konkurrensnackdel för en fastighetsmäklare som är temporärt och tillfälligt verksam i Sverige att inte finnas med i fastighetsmäklarregistret och följaktligen inte heller i söktjänsten ”Sök mäklare” på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats, www.fmi.se. Konsumenter kan då inte få någon bekräftelse på att den tillfälligt verksamma mäklaren är likställd med en fastighetsmäklare som är registrerad i Sverige.

Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att syftet med den ökade friheten att tillfälligt kunna tillhandahålla fastighetsmäklartjänster över nationsgränserna på lika villkor som registrerade fastighetsmäklare i Sverige äventyras om det inte finns några föreskrifter om automatisk och tillfällig registrering i fastighetsmäklarregistret. Av konsumentskyddande skäl är det

lämpligt att en sådan förhandsunderrättelse även i fortsättningen åtföljs av handlingar i enlighet med artikel 7.2 i direktivet om erkännande av yrkeskvalifikationer.

8.5 Etablering

Fastighetsmäklarinspektionen tillstyrker att en fastighetsmäklare ska ha rätt att etablera sig i Sverige efter erkännande av sina yrkeskvalifikationer enligt den generella ordningen som kommer att framgå av den nya lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer.

Undantaget från möjligheten att välja en anpassningsperiod bör även i fortsättningen gälla för fastighetsmäklare. Varken ett automatiskt erkännande av yrkeserfarenheten, ett automatiskt erkännande på grundval av samordning av minimikrav för utbildningen eller ett automatiskt erkännande på grundval av gemensamma utbildningsprinciper är lämpligt att införa för fastighetsmäklare.

Svenska fastighetsmäklare har enligt fastighetsmäklarlagstiftningen en roll som neutral mellanman mellan parterna i en fastighetsaffär. Mäklare har skyldigheter som förutsätter kunskap om svensk rätt. Det gäller bland annat informations- och rådgivningsskyldigheten, kontrollen av förfoganderätts- och inskrivningsförhållandena samt skyldigheten att medverka till utformningen av överlåtelsehandlingar och andra avtal.

Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att det finns mycket goda skäl för den nuvarande begränsningen av valmöjligheten vid kompensationsåtgärder till enbart lämplighetsprov. Eftersom både innehållet i nationell rätt och fastighetsmäklarens roll varierar stort mellan olika länder, finns det enligt inspektionens uppfattning inte utrymme för att införa något automatiskt erkännande på grundval av samordnade minimikrav på utbildningen eller gemensamma utbildningsprinciper beträffande denna yrkeskategori.

8.7 Bemyndiganden och upplysningsbestämmelser

Fastighetsmäklarinspektionen tillstyrker att den nya lagen innehåller uttryckliga bemyndiganden om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter avseende tillfälligt tillhandahållande av tjänster, erkännande av yrkeskvalifikationer, europeiskt yrkeskort och språkkontroller avseende hälso- och sjukvårdspersonal.

Beträffande utformningen av Fastighetsmäklarinspektionens bemyndigande i 60 § 3 i den nya förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer har inspektionen följande synpunkter. Det framgår av 5 § fastighetsmäklarlagen att registreringen ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all den egendom som anges i lagens 1 § - så kallad *fullständig registrering* - eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter - så kallad *registrering för hyres-*

2014-08-28

förmedlare. Begreppet fastighetsmäklare fungerar som ett sammanfattande begrepp i fastighetsmäklarlagstiftningen som inkluderar båda dessa typer av fastighetsmäklare. Det finns därför en risk för begreppsförvirring om den nya förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer hänvisar till ”fastighetsmäklare och hyresförmedlare” (59 och 60 §§).

Fastighetsmäklarinspektionen föreslår därför att lydelsen av 59 och 60 §§ i förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer ändras till följande.

Fastighetsmäklarinspektionen, i fråga om fastighetsmäklare med fullständig registrering och med registrering för hyresförmedlare.

En översyn behöver göras av inspektionens bemyndigande i 15 § fjärde stycket i fastighetsmäklarförordningen om att meddela föreskrifter om utbildning. Fastighetsmäklarinspektionen får enligt denna paragraf meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning. Bemyndigandet bör kompletteras med möjligheten att meddela föreskrifter om utbildningens nivå, eftersom det framgår av inspektionens föreskrifter att en utbildning till fastighetsmäklare ska vara på högskolenivå. Alternativet är att det av fastighetsmäklarförordningen framgår att en utbildning till fastighetsmäklare ska vara på högskolenivå.

Inspektionen föreslår att bemyndigandet i 15 § fjärde stycket fastighetsmäklarförordningen ändras till följande.

Fastighetsmäklarinspektionen får meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll, nivå och omfattning.

I konsekvens med Fastighetsmäklarinspektionens förslag om att kravet på förhandsunderrättelse för fastighetsmäklare bör behållas vid ett tillfälligt tillhandahållande av tjänster i Sverige, bör inspektionens bemyndigande i 4 § fastighetsmäklarförordningen vara kvar.

8.8 Sekretess

Fastighetsmäklarinspektionen tillstyrker förslaget till en ny bestämmelse i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) om att sekretess ska gälla för uppgifter om en enskilds ekonomiska eller personliga förhållanden som hänför sig till ett ärende enligt den nya lagen, om det kan antas att den enskilde lider skada eller men om uppgiften röjs.

Fastighetsmäklarinspektionen ifrågasätter dock varför sekretessen ska ha olika omfattning beroende på om en ansökan från en fastighetsmäklare hänför sig till ett ärende enligt den nya lagen eller tillståndsgivning enligt fastighetsmäklarlagen. I det senare fallet gäller 30 kap. 23 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400), vars sekretess bland annat gäller uppgifter

2014-08-28

om den sökandes affärs- och driftsförhållanden om det kan antas att den enskilde lider skada om uppgiften röjs. I båda bestämmelserna är besluten undantagna från sekretessen. Beträffande andra handlingar som ingår i ett ärende om registrering som fastighetsmäklare är däremot övriga uppgifter om den sökandes ekonomiska och personliga förhållanden offentliga enligt denna paragraf.

13 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Fastighetsmäklarinspektionen avstyrker att den nya lagen respektive förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer samt de därmed sammanhängande ändringsförfattningarna träder i kraft först den 18 januari 2016.

För att det ska vara möjligt för de behöriga myndigheterna att med stöd av de nya bemyndigandena besluta och i god tid offentliggöra de ändringar i sina föreskrifter som är nödvändiga med anledning av den nya lagstiftningen, är ett ikraftträdande den 18 januari 2016 för sent. Enligt 22 § författningssamlingsförordningen (1976:725) ska en författning om möjligt utges i god tid innan den träder i kraft, vilket brukar tolkas som att en författning normalt bör komma ut från trycket minst fyra veckor innan den träder i kraft. Även om de behöriga myndigheternas författningsarbete kan påbörjas parallellt med lagstiftningsprocessen, är det först när de nya lagarna och förordningarna är beslutade som myndigheterna kan slutföra arbetet med sina föreskrifter med stöd av de nya bemyndigandena. Fastighetsmäklarinspektionen anser därför att de nya lagarna och förordningarna bör träda i kraft senast tre månader innan yrkeskvalifikationsdirektivet måste vara införlivat i svensk rätt, dvs. senast den 18 oktober 2015.

Övrigt

Fastighetsmäklarinspektionen har i övrigt inget att erinra mot förslagen i betänkandet.

I detta ärende har myndighetschefen Eva Westberg beslutat. Carina Carmona har varit föredragande.

Eva Westberg

Carina Carmona