

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare;

KAMFS 2013:3

beslutade den 26 april 2013.

Utkom från trycket
den 30 maj 2013

Fastighetsmäklarinspektionen föreskriver¹ följande med stöd av 2, 15, 18 och 19 §§ fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

Ansökan om registrering

1 § I fastighetsmäklarlagen (2011:666) finns bestämmelser om registrering av fastighetsmäklare, som kan avse

1. fullständig registrering: registrering som avser yrkesmässig förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter,

2. registrering för hyresförmedlare: registrering som avser yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter.

Av fastighetsmäklarförordningen (2011:668) framgår vad en ansökan om registrering som fastighetsmäklare ska innehålla, vilka bevis som ska bifogas samt vilka krav som ställs på utbildningen och för erkännanden av vissa utländska yrkeskvalifikationer.

Bevis som ska fogas till ansökningen

2 § Bevis om att en sökande som är bosatt i Sverige inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken ska vara utfärdat av överförmyndaren i den kommun där sökanden är folkbokförd vid tidpunkten för ansökan om registrering. Beviset får vid ansökningen inte vara äldre än en månad.

Bevis om att en sådan sökande inte är underårig, försatt i konkurs eller har näringsförbud inhämtas av Fastighetsmäklarinspektionen.

3 § Bevis om att en sökande som inte är bosatt i Sverige

1. inte är underårig utgörs av ett intyg från en behörig myndighet eller av ett annat officiellt dokument där sökandens ålder framgår,

2. inte är försatt i konkurs utgörs av ett dokument från en behörig myndighet eller ett 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 ett bevis om det som är utfärdat av överförmyndaren för Stockholms kommun,

4. inte har näringsförbud utgörs av ett dokument från en behörig myndighet eller ett annat officiellt organ i det land där sökanden är bosatt som visar att sökanden inte har näringsförbud i det landet.

¹ 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 kommissionens förordning (EU) nr 623/2012 (EUT L 180, 12.7.2012, s. 9, Celex 32012R0623).

Beviset från överförmyndaren får vid tidpunkten för ansökan om registrering inte vara äldre än en månad. De andra handlingarna får vid ansökningen inte vara äldre än tre månader.

4 § Bevis om att en sökande har en sådan försäkring som avses i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 20 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) utgörs av ett intyg från försäkringsbolaget.

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

5 § Bevis om att den som ansöker om fullständig registrering har tillfredsställande utbildning enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 15 § första stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) utgörs av

1. ett betyg eller intyg som visar att sökanden har genomgått teoretisk utbildning enligt 8 § andra stycket och

2. ett intyg som visar att sökanden har genomgått handledd praktik enligt 8 § tredje stycket.

6 § Bevis om att den som ansöker om registrering för hyresförmedlare har tillfredsställande utbildning enligt 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) utgörs av ett intyg som visar att sökanden har genomgått handledd praktik enligt 9 §.

7 § Den som ansöker om registrering behöver inte ge in något bevis om tillfredsställande utbildning enligt 5 eller 6 §§ om han eller hon vid tidpunkten för ansökningen har varit registrerad och verksam som fastighetsmäklare i minst två år under de senaste fem åren. Vid ansökan om fullständig registrering krävs då att även den tidigare registreringen avsett fullständig registrering.

Utbildningens innehåll

8 § Den utbildning för fullständig registrering som avses i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 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. Utbildningen ska motsvara nivå b av kvalifikationsnivåerna enligt artikel 11 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer², senast ändrat genom kommissionens förordning (EU) nr 623/2012³.

Den handledda praktiken ska pågå i minst tio veckor hos en registrerad fastighetsmäklare med fullständig registrering. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i ett förmedlingsuppdrag. Den ska fullgöras under eller efter den teoretiska utbildningen.

9 § Den utbildning som avses i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) och som för registrering för hyresförmedlare enligt 15 § andra stycket fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostads-

² EUT L 255, 30.9.2005, s. 22 (Celex 32005L0036).

³ EUT L 180, 12.7.2012, s. 9 (Celex 32012R0623).

lägenheter ska pågå i minst tio veckor. Praktiken ska omfatta de moment som normalt ingår i en förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. Den får vid tidpunkten för ansökan om registrering inte ligga längre tillbaka i tiden än ett år. Utbildningen ska motsvara nivå a av kvalifikationsnivåerna enligt artikel 11 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG.

Åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer

10 § Den som ansöker om registrering och som åberopar utländska yrkeskvalifikationer enligt 16 eller 17 §§ fastighetsmäklarförordningen (2011:668) från ett land där fastighetsmäklaryrket är reglerat ska till ansökningen foga ett bevis eller intyg om att han eller hon inte har förbudits att utöva yrket i det landet på grund av grav yrkesmässig försummelse eller brottslig handling.

Beviset eller intyget ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller erkänd yrkesorganisation i det landet. Det får vid tidpunkten för ansökningen inte vara äldre än tre månader.

11 § Den som ansöker om fullständig registrering och som åberopar utländska yrkeskvalifikationer som grund för att han eller hon uppfyller kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 16 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska till sin ansökan foga ett bevis eller intyg där yrkeskvalifikationerna framgår.

Beviset eller intyget ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller behörig yrkesorganisation i det land där sökanden förvärvat sin utbildning eller annan kompetens.

Beviset eller intyget om att sökanden uppfyller kravet på utövande av yrket fastighetsmäklare enligt 16 § 2 fastighetsmäklarförordningen kan också vara utfärdat av den arbetsgivare hos vilken mäklaren har utövat yrket.

12 § Den som ansöker om registrering för hyresförmedlare och som åberopar utländska yrkeskvalifikationer som grund för att han eller hon uppfyller kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 17 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska till sin ansökan foga ett bevis eller intyg där yrkeskvalifikationerna framgår.

Beviset eller intyget ska vara utfärdat av en behörig myndighet, notarius publicus eller behörig yrkesorganisation i det land där sökanden förvärvat sin utbildning eller annan kompetens.

Beviset eller intyget om att sökanden uppfyller kravet på förvärvade kvalifikationer enligt 17 § 2 fastighetsmäklarförordningen kan också vara utfärdat av den arbetsgivare hos vilken mäklaren har förvärvat kvalifikationerna.

13 § Fastighetsmäklarinspektionen prövar i varje särskilt fall om det krävs att en sökande som uppfyller kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) jämförd med 16 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska genomgå ett lämplighetsprov enligt 18 § samma förordning.

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. 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.

Bestyrkta kopior och översättning av handlingarna

14 § Bevisen och intygen enligt dessa föreskrifter ska vara i original eller bestyrkta kopior av originalhandlingen. Beviset enligt 5 § 1 om teoretisk utbildning får emellertid vara elektroniskt eller i en kopia som inte är bestyrkt, om det är verifierbart ur ett studieregister enligt förordningen (1993:1153) om redovisning av studier m.m. vid universitet och högskolor.

15 § Bevisen och intygen enligt dessa föreskrifter ska vara skrivna på eller översatta till svenska. Även sådana handlingar på engelska kan godtas.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna författning träder i kraft den 1 juli 2013, då Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2012:4, FMN 2012:1) om krav för registrering som fastighetsmäklare ska upphöra att gälla.

2. Den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare får åberopa Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2011:2, FMN 2011:1) om krav för registrering som fastighetsmäklare under förutsättning att en ansökan inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen senast den 31 december 2013.

3. Den som ansöker om registrering som fastighetsmäklare får åberopa Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2012:4, FMN 2012:1) om krav för registrering som fastighetsmäklare under förutsättning att en ansökan inkommit till Fastighetsmäklarinspektionen senast den 31 december 2014.

På Fastighetsmäklarinspektionens vägnar

EVA WESTBERG

Diego Ortíz

Bilaga

Utbildningens huvudsakliga innehåll och fördelningen av högskolepoäng för fullständig registrering

1. Fastighetsförmedling, minst 30 högskolepoäng

Introduktion

Fastighets- och bostadsmarknaden
Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed
Fastighetsförmedlingsprocessen och dess aktörer
Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv

Ekonomi för fastighetsmäklare

Bostadsfinansiering
Bostadsrättsföreningars ekonomi, ekonomiska planer och årsredovisningar
Kapitalmarknaden

Juridik för fastighetsmäklare

Diskrimineringslagstiftningen
Fastighetsbildning och inskrivning i praktiken
Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning
Fördjupning i god fastighetsmäklarsed
Författningarna och de allmänna råden om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Försäkringsjuridik inklusive lagen om försäkringsförmedling
Marknadsföringslagen och god marknadsföringsed
Mäklaruppdraget från intag till avslut
Överlåtelse av den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen

Övrigt för fastighetsmäklare

Etik och ansvar vid fastighetsförmedling
Förståelse av mellanmänniska processer, konfliktlösning och krishantering
Tillsyn och ärendehantering hos Fastighetsmäklarinspektionen

2. Fastighetsrätt, minst 15 högskolepoäng

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

3. Annan civilrätt, minst 15 högskolepoäng

Avtalsrätt inklusive fullmaktslära
Civilrättens grunder
Familjerätt med särskilt fokus på bodelnings- och arvsrättsliga frågor
Fordringsrätt
Grundläggande processrätt inklusive utsökningsrätt, allmänna domstolar och förvaltningsdomstolar
Kontraktsrätt
Köprätt

4. Skatterätt, minst 7,5 högskolepoäng

Beskattning av fastigheter och bostadsrätter
De olika inkomstslagen

Kapitalvinstberäkning och uppskjuten beskattning
Skattesystemets uppbyggnad och funktion

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 enligt punkterna 1–7. Den kan även bestå av nationalekonomi.