



SFS 2008:758

Utkom från trycket
den 23 september 2008

Förordning om ändring i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028);

utfärdad den 4 september 2008.

Regeringen föreskriver¹ i fråga om fastighetsmäklarförordningen (1995:1028)

dels att 4, 10, 10 a och 11 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i förordningen ska införas sex nya paragrafer, 2 a–2 d, 8 a och 8 b §§, samt närmast före 2 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Underrättelse om tillfällig verksamhet

2 a § Den som förflyttar sig till Sverige för att här vara tillfälligt verksam som fastighetsmäklare, ska anses uppfylla kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400) om han eller hon

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

– 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 Fastighetsmäklarnämnden.

2 b § En underrättelse enligt 2 a § tredje stycket ska innehålla uppgift om fastighetsmäklarens namn, personnummer eller födelsedatum, adress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som han eller hon driver sin verksamhet under. Av underrättelsen ska det framgå om verksamheten omfattar förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) 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,

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).

2. intyg om att mäklaren uppfyller kraven enligt 2 a §, samt
3. bevis om att mäklaren har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom eller henne om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§ fastighetsmäklarlagen.

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

2 c § När en fullständig underrättelse med bifogade handlingar inkommit till Fastighetsmäklarnämnden ska mäklaren anses registrerad enligt 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400).

Registrering med tillämpning av bestämmelsen i första stycket gäller under ett år och kan förnyas på begäran av den registrerade.

2 d § En fastighetsmäklare som registrerats med tillämpning av bestämmelsen i 2 c § ska i sin verksamhet i Sverige lämna skriftliga uppgifter i enlighet med artikel 9 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer².

4 §³ Den som är registrerad som fastighetsmäklare ska från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift med 2 500 kronor. Detta gäller inte den som registrerats med tillämpning av bestämmelsen i 2 c §.

Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om när avgiften ska betalas.

8 a § Fastighetsmäklarnämnden ska lämna de upplysningar och utfärda de intyg om behörighet, yrkesverksamhet eller liknande förhållanden som en behörig myndighet i en EES-stat eller Schweiz begär.

8 b § Om Fastighetsmäklarnämnden har återkallat registreringen för en fastighetsmäklare vars registrering avser tillfällig verksamhet eller meddelar en sådan mäklare varning, ska nämnden sedan beslutet vunnit laga kraft underrätta behörig myndighet eller organisation i mäklarens etableringsmedlemsstat.

10 § Den som ansöker om fullständig registrering ska anses uppfylla kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400), om sökanden

1. innehar ett examensbevis som krävs i en EES-stat eller Schweiz för tillträde till och utövande av yrket fastighetsmäklare där och beviset utfärdats i en sådan stat,

2. har utövat yrket fastighetsmäklare på heltid under minst två år under de senaste tio åren eller på deltid under motsvarande längre tid i en EES-stat eller Schweiz om yrket inte är reglerat där och kan visa upp ett bevis på att han eller hon har genomgått en gymnasieutbildning i en EES-stat eller Schweiz som förberett sökanden för utövande av yrket, eller

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

³ Senaste lydelse 2005:953.

3. kan visa upp ett bevis på att han eller hon har genomgått en reglerad gymnasieutbildning till fastighetsmäklare om minst ett år i en EES-stat eller Schweiz om yrket inte är reglerat där.

10 a §⁴ Den som ansöker om registrering för hyresförmedlare ska anses uppfylla kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § första stycket 3 fastighetsmäklarlagen (1995:400), om sökanden

1. innehar ett kompetensbevis som krävs i en EES-stat eller Schweiz för tillträde till och utövande av yrket hyresförmedlare där och beviset utfärdats i en sådan stat, eller

2. annars kan styrka kvalifikationer som hyresförmedlare som förvärvats i en EES-stat eller Schweiz.

11 §⁵ Försäkring enligt 6 § första stycket 2 fastighetsmäklarlagen (1995:400) ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en EES-stat eller i ett land som är medlem i Organisationen för ekonomiskt samarbete (OECD). Fastighetsmäklarnämnden får i enskilda fall besluta att försäkringen kan tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på sundhet, soliditet och tillsyn som gäller för svenska försäkringsbolag.

Försäkringsvillkoren ska innebära att

1. försäkringen för varje skadefall täcker skadeståndsskyldighet intill 1 500 000 kronor för fastighetsmäklare som förmedlar samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen och intill 150 000 kronor för fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter,

2. försäkringsskyddet gäller för skador som har orsakats under den tid då försäkringen varit i kraft,

3. ersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk,

4. försäkringsskyddet kan upphöra tidigast en månad efter det att Fastighetsmäklarnämnden har underrättats om upphörandet, och

5. försäkringsskyddet i övrigt är tillfredsställande i de avseenden som är av betydelse för den skadelidandes rätt.

För en fastighetsmäklare som registreras med tillämpning av bestämmelsen i 2 c § gäller inte andra stycket 4.

Fastighetsmäklarnämnden får i enskilda fall besluta om undantag från andra stycket 2, om ett godtagbart skydd kan uppnås på annat sätt.

Denna förordning träder i kraft den 15 oktober 2008.

På regeringens vägnar

BEATRICE ASK

Amina Lundqvist
(Justitiedepartementet)

⁴ Senaste lydelse 2006:1268.

⁵ Senaste lydelse 2003:455.

