

# Svensk författningssamling



## Fastighetsmäklarförordning;

**SFS 2011:668**

Utkom från trycket  
den 10 juni 2011

utfärdad den 19 maj 2011.

Regeringen föreskriver<sup>1</sup> följande.

### Ansökan om registrering

**1 §** Den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare ska ansöka om det skriftligen hos Fastighetsmäklarnämnden.

Ansökningen ska innehålla uppgift om sökandens namn, personnummer, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som sökanden avser att driva sin verksamhet under.

Det ska framgå av ansökningen om registrering söks för förmedling av all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), fullständig registrering, eller för förmedling av enbart hyresrätter, registrering för hyresförmedlare.

Om sökanden ska bedriva förmedlingsverksamhet som anställd, ska arbetsgivarens namn, adress och telefonnummer anges. Är arbetsgivaren en juridisk person, ska dessutom organisationsnummer anges.

**2 §** Till ansökningen ska fogas bevis om att sökanden

1. har en sådan ansvarsförsäkring som avses i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666),
2. har tillfredsställande utbildning, och
3. inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om bevis enligt första stycket.

### Underrättelse om tillfällig verksamhet

**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

<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).

**SFS 2011:668**

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 Fastighetsmäklarnämnden.

**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 §.

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

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

**6 §** En fastighetsmäklare som registrerats med tillämpning av 5 § 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 yrkeskvalifikationer<sup>2</sup>.

**Avgifter**

**7 §** För prövning av en ansökan enligt 1 § tas en avgift ut enligt 9–14 §§ avgiftsförordningen (1992:191), varvid avgiftsklass 4 tillämpas.

**8 §** Den som är registrerad som fastighetsmäklare ska från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift om 2 500 kronor. Detta gäller inte den som registrerats med tillämpning av 5 §.

Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om när avgiften ska betalas.

### Information

**9 §** Om en fastighetsmäklare upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs eller får näringsförbud, ska mäklaren anmäla det till Fastighetsmäklarnämnden. Detsamma gäller om något förhållande som ska uppges enligt 1 eller 2 § ändras.

**10 §** Om en myndighet anser att det finns anledning att meddela en fastighetsmäklare erinran eller varning eller att återkalla mäklarens registrering, ska myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarnämnden.

**11 §** Om Fastighetsmäklarnämnden har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot 5 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), ska nämnden anmäla det till allmän åklagare.

**12 §** Fastighetsmäklarnämnden ska på begäran utfärda intyg om att en fastighetsmäklares registrering inte har återkallats eller att varning eller erinran inte har meddelats mäklaren.

**13 §** 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.

**14 §** Om Fastighetsmäklarnämnden har återkallat registreringen för en fastighetsmäklare som registrerats med tillämpning av 5 § eller meddelat en sådan mäklare varning eller erinran, ska nämnden sedan beslutet vunnit laga kraft underrätta behörig myndighet eller organisation i mäklarens etableringsmedlemsstat.

### Utbildning

**15 §** Den utbildning som avses i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska omfatta fastighetsförmedling, fastighetsrätt och annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering.

Första stycket gäller inte fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. För dem ska utbildningen omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter.

Fastighetsmäklarnämnden får medge undantag från första och andra styckena om det finns särskilda skäl för det i ett enskilt fall.

Fastighetsmäklarnämnden får meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning.

### Erkännande av vissa utländska yrkeskvalifikationer

**16 §** Den som ansöker om fullständig registrering ska anses uppfylla kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666), om sökanden

**SFS 2011:668**

1. innehar ett kompetensbevis som krävs i en EES-stat eller Schweiz för tillträde till och utövande av yrket fastighetsmäklare där och beviset har 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 utbildning på lägst gymnasial nivå i en EES-stat eller Schweiz som förberett sökanden för utövande av yrket, eller

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

**17 §** Den som ansöker om registrering för hyresförmedlare ska anses uppfylla kravet på tillfredsställande utbildning i 6 § 3 fastighetsmäklarlagen (2011:666), 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 har utfärdats i en sådan stat, eller

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

**18 §** Även om den sökande enligt 16 § uppfyller kravet på tillfredsställande utbildning, får Fastighetsmäklarnämnden kräva att den sökande ska genomgå ett lämplighetsprov, om innehållet i utbildningen som den sökande har genomgått skiljer sig väsentligt från den utbildning som krävs i Sverige och om sökanden inte i sin yrkesutövning har tillägnat sig den kunskap som krävs.

Fastighetsmäklarnämnden får meddela föreskrifter om lämplighetsprovets innehåll.

**19 §** Fastighetsmäklarnämnden får meddela föreskrifter om de dokument, intyg och motsvarande handlingar som den sökande ska foga till en ansökan om registrering som grundas på erkännande av utländska yrkeskvalifikationer enligt 16 och 17 §§.

**Försäkring**

**20 §** Försäkring som avses i 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) 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 ett enskilt fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska innebära att

1. försäkringen för varje skadefall täcker skadeståndsskyldighet upp till 2 000 000 kronor för fastighetsmäklare som förmedlar all den egendom som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen och upp till 200 000 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 registrerats med tillämpning av 5 § gäller inte andra stycket 4.

### Fastighetsmäklarregistret

**21 §** Fastighetsmäklarnämnden ska med hjälp av automatiserad behandling föra ett register över registrerade fastighetsmäklare (fastighetsmäklarregistret).

Nämnden är personuppgiftsansvarig enligt personuppgiftslagen (1998:204) för registret.

Personuppgiftslagen gäller om inte annat följer av denna förordning.

**22 §** Personuppgifter får behandlas i fastighetsmäklarregistret om det behövs för

1. prövning av en ansökan om registrering eller en underrättelse om tillfällig verksamhet,
2. den tillsyn som Fastighetsmäklarnämnden utövar över fastighetsmäklare enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666), och
3. information till allmänheten om mäklare som är eller har varit registrerade.

Personuppgifter som behandlas för ändamål som anges i första stycket får också behandlas för att fullgöra uppgiftslämnande som sker i överensstämmelse med lag eller förordning. I övrigt gäller 9 § första stycket d och andra stycket personuppgiftslagen (1998:204).

**23 §** I fastighetsmäklarregistret ska följande uppgifter antecknas om varje fastighetsmäklare:

1. namn, personnummer eller födelsedatum, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer,
2. den firma som mäklaren driver sin verksamhet under,
3. arbetsgivarens namn, adress och telefonnummer samt, om arbetsgivaren är en juridisk person, organisationsnummer,
4. typ av registrering (fullständig registrering eller registrering för hyresförmedlare); avser registreringen tillfällig verksamhet ska det anges,
5. nuvarande och tidigare ansvarsförsäkring,
6. datum för beslut om registrering, och
7. datum för beslut om avregistrering.

I registret får även uppgift om medlemskap i en branschorganisation antecknas, om mäklaren lämnat uppgift om detta.

**24 §** För fastighetsmäklare som registrerats med tillämpning av 5 § ska i fastighetsmäklarregistret förutom uppgifter enligt 23 § antecknas mäklarens etableringsmedlemsstat och den tid för vilken registreringen gäller.

**SFS 2011:668**

**25 §** I fastighetsmäklarregistret får en uppgift om ett tillsynsärende och beslut om en disciplinär åtgärd antecknas. Även i övrigt får i registret antecknas uppgifter i den utsträckning dessa behövs för Fastighetsmäklarnämndens prövning av frågor om registrering eller för nämndens tillsyn över fastighetsmäklare.

**26 §** Fastighetsmäklarnämnden ska i fråga om en registrerad fastighetsmäklare på sin webbplats hålla följande uppgifter i registret tillgängliga:

1. mäklarens namn,
2. tidpunkten för den senaste registreringen,
3. typ av registrering (fullständig registrering eller registrering för hyresförmedlare),
4. den firma som mäklaren driver sin verksamhet under,
5. arbetsgivarens namn och adress om mäklaren är anställd, och
6. mäklarens etableringsmedlemsstat och den tid för vilken registreringen gäller om mäklaren bedriver tillfällig verksamhet.

**27 §** Personuppgifter i fastighetsmäklarregistret ska gallras när de inte längre behövs för registrets ändamål och senast vid den tidpunkt som anges i 28–30 §§.

**28 §** Har domstol beslutat att en disciplinär åtgärd ska undanröjas, ska uppgift om åtgärden gallras när beslutet om undanröjande vunnit laga kraft.

**29 §** En uppgift om ett tillsynsärende eller en varning eller erinran ska gallras senast fem år efter det att Fastighetsmäklarnämnden genom beslut skilt ärendet ifrån sig.

**30 §** Övriga uppgifter som antecknats om en fastighetsmäklare enligt 23–25 §§ ska gallras senast tio år efter det att mäklaren avregistrerats.

**31 §** Bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204) om rättelse och skadestånd gäller vid behandling av personuppgifter enligt denna förordning.

1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2011, då fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) ska upphöra att gälla.

2. För den som före ikraftträdandet var registrerad som fastighetsmäklare, ska kravet avseende försäkringsbelopp i 20 § andra stycket 1 vara uppfyllt senast den 1 januari 2012.

På regeringens vägnar

BEATRICE ASK

Magnus Medin  
(Justitiedepartementet)