



Svensk författningssamling

Fastighetsmäklarförordning

Utfärdad den 3 juni 2021

SFS 2021:518

Publicerad
den 8 juni 2021

Regeringen föreskriver följande.

Inledande bestämmelser

1 § Denna förordning innehåller kompletterande bestämmelser till fastighetsmäklarlagen (2021:516).

2 § Denna förordning är meddelad med stöd av

- 5 kap. 2 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) i fråga om 25, 26 och 38 §§,
- 5 kap. 3 § samma lag i fråga om 16–18 §§,
- 8 kap. 11 § regeringsformen i fråga om 39 §, och
- 8 kap. 7 § regeringsformen i fråga om övriga bestämmelser.

3 § De uttryck som används i denna förordning har samma betydelse som i fastighetsmäklarlagen (2021:516).

4 § Det som i denna förordning föreskrivs om personnummer ska, om sådant nummer saknas, i stället gälla samordningsnummer, eller födelsedatum om även samordningsnummer saknas.

Det som i förordningen föreskrivs om organisationsnummer ska, om sådant nummer saknas, i stället gälla något annat identifieringsnummer.

Det som i förordningen föreskrivs om folkbokföringsadress ska, om sådan adress saknas, i stället gälla bostadsadress.

Ansökan om registrering

5 § En ansökan om registrering som fastighetsmäklare eller fastighetsmäklarföretag görs skriftligen hos Fastighetsmäklarinspektionen.

Ansökan ska vara undertecknad av sökanden.

Det ska framgå av ansökan vilken registreringskategori enligt 2 kap. 5 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) som registrering söks för.

6 § En ansökan om registrering som fastighetsmäklare ska innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer, folkbokföringsadress, e-postadress och telefonnummer.

Om sökanden avser att bedriva förmedlingsverksamhet i ett registreringskyldigt fastighetsmäklarföretag, ska mäklarföretagets namn och organisationsnummer anges. Om mäklarföretaget har flera verksamhetsställen, ska det också anges vid vilket eller vilka verksamhetsställen som sökanden avser att bedriva förmedlingsverksamhet.

7 § Tillsammans med en ansökan om registrering som fastighetsmäklare ska sökanden ge in bevis om att han eller hon

1. har en sådan ansvarsförsäkring som avses i 2 kap. 8 § 3 fastighetsmäklarlagen (2021:516),
2. har tillfredsställande utbildning, och
3. inte har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.

8 § En ansökan om registrering som fastighetsmäklar företag ska innehålla uppgifter om mäklar företagets namn, organisationsnummer, verksamhetsform, postadress, e-postadress, telefonnummer och, om sådan finns, webbplats.

Om fastighetsmäklar företaget har flera verksamhetsställen, ska samtliga verksamhetsställen och postadresserna till dessa anges. Om mäklar företaget avser att använda ett annat kännetecken för sin verksamhet än mäklar företagets namn, ska även detta anges. Om mäklar företaget har en särskild faktureringsadress, ska även den adressen anges.

Ansökan ska också innehålla uppgifter om

1. namn, personnummer och e-postadress för dem som ingår i fastighetsmäklar företaget ledning,
2. namn, person- eller organisationsnummer och e-postadress för de ägare som har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklar företaget, och
3. namn, personnummer och, om mäklar företaget har flera verksamhetsställen, verksamhetsställe eller verksamhetsställen för varje registrerad fastighetsmäklare som ska bedriva verksamhet i mäklar företaget.

9 § Tillsammans med en ansökan om att ett handelsbolag eller ett kommanditbolag ska registreras som fastighetsmäklar företag ska bolaget ge in bolagsavtalet och utdrag ur handelsregistret.

Tillsammans med en ansökan om att ett aktiebolag ska registreras som fastighetsmäklar företag ska bolaget ge in bolagsordningen, utdrag ur aktiebolagsregistret som visar bolagsledningens sammansättning, kopia av bolagets aktiebok och uppgift om var aktieboken hålls tillgänglig.

Tillsammans med en ansökan om att en ekonomisk förening ska registreras som fastighetsmäklar företag ska föreningen ge in stadgar och utdrag ur föreningsregistret.

10 § Tillsammans med en ansökan om att ett utländskt företag ska registreras som fastighetsmäklar företag ska företaget ge in handlingar och uppgifter som motsvarar dem som anges i 9 § första, andra eller tredje stycket.

Underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige

11 § Den som för första gången avser att tillfälligt utöva fastighetsmäklar yrket i Sverige enligt de bestämmelser som avses i 2 kap. 4 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) ska på förhand ge in en skriftlig underrättelse till Fastighetsmäklarinspektionen i stället för att ansöka om registrering enligt 5 §.

Underrättelsen ska vara undertecknad av den fastighetsmäklare som underrättelsen avser. Underrättelsen ska innehålla uppgifter om fastighetsmäklarens namn, personnummer, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer. Om fastighetsmäklaren avser att bedriva förmedlingsverksamhet i ett registreringsskyldigt fastighetsmäklar företag, ska även mäklar företaget namn och organisationsnummer anges i underrättelsen. Om mäklar företaget har flera verksamhetsställen, ska det också anges vid vilket eller vilka verk-

samhetsställen som fastighetsmäklaren avser att bedriva förmedlingsverksamhet.

I underrättelsen ska det även anges under vilken tid som fastighetsmäklaren avser att bedriva verksamhet i Sverige. Det ska vidare framgå av underrättelsen om verksamheten omfattar förmedling av all egendom som anges i 1 kap. 2 § första stycket 1 fastighetsmäklarlagen (2021:516) eller endast förmedling av hyresrätter. Om verksamheten endast omfattar förmedling av hyresrätter, ska det framgå om förmedlingen endast avser sådana hyresrätter som har en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro eller om förmedlingen även avser hyresrätter som uppgår till eller överstiger det beloppet.

12 § Tillsammans med underrättelsen ska det ges in

1. bevis om fastighetsmäklarens nationalitet,
2. bevis om att mäklaren har försäkring för skadeståndsansvar enligt 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen (2021:516), och
3. intyg om att mäklaren uppfyller kraven för tillfällig yrkesutövning enligt lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och de föreskrifter som har meddelats i anslutning till den lagen.

13 § När en fullständig underrättelse med bifogade handlingar har kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen, ska fastighetsmäklaren anses registrerad enligt 2 kap. fastighetsmäklarlagen (2021:516). Registreringen gäller under ett år och får förnyas på begäran av den registrerade.

14 § Ett innehav av ett sådant europeiskt yrkeskort som anges i 5 § 9 lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och som gäller yrkesutövning i Sverige ska anses utgöra en förhandsunderrättelse enligt 11 §.

En registrering enligt 13 § som grundas på en underrättelse enligt första stycket gäller under 18 månader.

Elektronisk underskrift

15 § En ansökan om registrering eller en underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige får undertecknas med en sådan avancerad elektronisk underskrift som avses i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 om elektronisk identifiering och betrodda tjänster för elektroniska transaktioner på den inre marknaden och om upphävande av direktiv 1999/93/EG.

Ansökningsavgift, årlig avgift och påminnelseavgift

16 § För prövning av en ansökan enligt 5 § tas en avgift ut enligt 9–14 §§ avgiftsförordningen (1992:191). För ansökningsavgiften tillämpas avgiftsklass 4.

17 § Registrerade fastighetsmäklare och registrerade fastighetsmäklarföretag ska från och med kalenderåret efter att registrering skett betala en årlig avgift på 3 250 kronor. Detta gäller dock inte en fastighetsmäklare som registrerats enligt 13 §.

18 § Om den årliga avgiften inte betalas inom föreskriven tid, ska Fastighetsmäklarinspektionen skicka en påminnelse till fastighetsmäklaren respektive fastighetsmäklarföretaget. Påminnelsen ska innehålla en uppmaning att betala inom en viss tid som inspektionen bestämmer.

För påminnelsen ska inspektionen ta ut en avgift på 500 kronor, som ska betalas inom den tid som bestäms enligt första stycket.

Inkomsterna från påminnelseavgifter får disponeras av inspektionen.

Fastighetsmäklares och fastighetsmäklarföretags anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen om ändrade förhållanden

19 § Om en registrerad fastighetsmäklare upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs eller får näringsförbud, ska mäklaren anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma gäller om något förhållande som ska uppges enligt 5–7, 11 eller 12 § ändras.

Om ett registrerat fastighetsmäklarföretag upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs, blir föremål för företagsrekonstruktion eller går i likvidation, ska mäklarföretaget anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma gäller om något förhållande som ska uppges enligt 5 eller 8–10 § ändras.

Myndighets anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen

20 § Om en myndighet anser att det finns anledning att ge en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag en erinran eller varning eller att återkalla mäklarens eller mäklarföretagets registrering, ska myndigheten anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen.

Intyg, upplysningar och underrättelser från Fastighetsmäklarinspektionen

21 § Fastighetsmäklarinspektionen ska på begäran utfärda intyg om att en fastighetsmäklares eller ett fastighetsmäklarföretags registrering inte har återkallats eller att mäklaren eller mäklarföretaget inte har getts en varning eller erinran.

22 § Fastighetsmäklarinspektionen 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.

23 § Om Fastighetsmäklarinspektionen har återkallat registreringen för en fastighetsmäklare som registrerats enligt 13 § eller har gett en sådan mäklare en varning eller erinran, ska inspektionen sedan beslutet fått laga kraft underrätta behörig myndighet eller organisation i mäklarens etableringsstat.

Fastighetsmäklarinspektionens anmälan till allmän åklagare

24 § Om Fastighetsmäklarinspektionen har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot det som föreskrivs i 2 kap. fastighetsmäklarlagen (2021:516) om fastighetsmäklares skyldighet att vara registrerad, ska inspektionen anmäla det till allmän åklagare.

Utbildning

25 § Den utbildning som avses i 2 kap. 8 § 4 fastighetsmäklarlagen (2021:516) ska omfatta fastighetsförmedling, fastighetsrätt och annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik och fastighetsvärdering.

Första stycket gäller inte vid registrering för hyresförmedling eller särskild registrering för hyresförmedling. Vid registrering för hyresförmedling ska utbildningen omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter.

Vid särskild registrering för hyresförmedling ska utbildningen omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter.

Fastighetsmäklarinspektionen får i enskilda fall besluta om undantag från första eller andra stycket, om det finns särskilda skäl för det.

Försäkring

26 § En försäkring som avses i 2 kap. 8 § 3 fastighetsmäklarlagen (2021:516) 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). Fastighetsmäklarinspektionen får i enskilda 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 med fullständig registrering och upp till 200 000 kronor för fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling eller särskild registrering för hyresförmedling,

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 Fastighetsmäklarinspektionen 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 enligt 13 § gäller inte andra stycket 4.

Fastighetsmäklarregistret

27 § Fastighetsmäklarinspektionen ska med hjälp av automatiserad behandling föra ett register över registrerade fastighetsmäklare och registrerade fastighetsmäklarföretag (fastighetsmäklarregistret).

Inspektionen är personuppgiftsansvarig för registret.

28 § Personuppgifter får behandlas i fastighetsmäklarregistret om det behövs för

1. prövning av en ansökan om registrering eller en underrättelse om tillfällig yrkesutövning,

2. den tillsyn som Fastighetsmäklarinspektionen utövar mot fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag enligt 4 kap. fastighetsmäklarlagen (2021:516), och

3. information till allmänheten om mäklare och mäklarföretag 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. Uppgifterna får även behandlas för andra ändamål, under förutsättning att uppgifterna inte behandlas på ett sätt som är oförenligt med det ändamål för vilket uppgifterna samlades in.

29 § I fastighetsmäklarregistret ska följande uppgifter antecknas om varje fastighetsmäklare:

1. namn, personnummer, folkbokföringsadress, e-postadress och telefonnummer,
2. registreringskategori,
3. nuvarande och tidigare ansvarsförsäkring,
4. när registrering beslutades, och
5. när avregistrering beslutades.

Om registreringen avser förmedlingsverksamhet i ett registreringskyldigt fastighetsmäklarföretag, ska även uppgifter om mäklarföretagets namn och organisationsnummer antecknas. Om fastighetsmäklaren har angett ett eller flera verksamhetsställen där han eller hon avser att bedriva förmedlingsverksamhet, ska dessa antecknas.

Om registreringen avser tillfällig yrkesutövning, ska det antecknas.

30 § För en fastighetsmäklare som registrerats enligt 13 § ska det i fastighetsmäklarregistret, förutom uppgifter enligt 29 §, antecknas mäklarens etableringsstat och den tid för vilken registreringen gäller.

31 § I fastighetsmäklarregistret ska följande uppgifter antecknas om varje fastighetsmäklarföretag:

1. namn, organisationsnummer, verksamhetsform och samtliga verksamhetsställen,
2. postadress, e-postadress, och telefonnummer samt, om sådana uppgifter finns, webbplats, kännetecken för verksamheten och särskild faktureringsadress,
3. namn, personnummer och e-postadress för dem som ingår i mäklarföretagets ledning,
4. namn, person- eller organisationsnummer och e-postadress för ägare som har ett kvalificerat innehav av andelar i mäklarföretaget,
5. namn, personnummer och, om mäklarföretaget har flera verksamhetsställen, verksamhetsställe eller verksamhetsställen för varje registrerad fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklarföretaget,
6. registreringskategori,
7. när registrering beslutades, och
8. när avregistrering beslutades.

32 § I fastighetsmäklarregistret får en uppgift om ett tillsynsärende eller ett beslut om en disciplinpåföljd antecknas. Även i övrigt får sådana uppgifter antecknas i registret som behövs för Fastighetsmäklarinspektionens prövning av frågor om registrering eller för inspektionens tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

33 § Fastighetsmäklarinspektionen ska i fråga om en registrerad fastighetsmäklare på sin webbplats hålla följande uppgifter i fastighetsmäklarregistret tillgängliga:

1. namn,
2. när den senaste registreringen beslutades,
3. registreringskategori,
4. i förekommande fall, namn och postadress för det fastighetsmäklarföretag där fastighetsmäklaren bedriver sin verksamhet, och
5. mäklarens etableringsstat och den tid för vilken registreringen gäller, om det är fråga om tillfällig yrkesutövning.

Det som föreskrivs i första stycket 1–3 om uppgifter om en registrerad fastighetsmäklare ska även gälla motsvarande uppgifter om ett registrerat fastighetsmäklarföretag. Därutöver ska Fastighetsmäklarinspektionen i fråga

om ett registrerat fastighetsmäklar företag hålla följande uppgifter i registret tillgängliga:

1. postadress,
2. samtliga verksamhetsställen och postadresser till dessa,
3. ett annat kännetecken för mäklar företagets verksamhet än mäklar företags namn, och
4. namn och verksamhetsställe för varje registrerad fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i mäklar företaget.

34 § Personuppgifter i fastighetsmäklarregistret ska gallras när de inte längre behövs för registrets ändamål och senast vid den tidpunkt som anges i 35–37 §§.

35 § Om en domstol har beslutat att en disciplinpåföljd ska upphävas, ska uppgift om påföljden gallras när beslutet om upphävande har fått laga kraft.

36 § En uppgift om ett tillsynsärende eller en annan disciplinpåföljd än återkallelse ska gallras senast fem år efter det att Fastighetsmäklarinspektionen genom beslut skilt ärendet ifrån sig.

37 § Övriga uppgifter som antecknats om en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklar företag enligt 29–32 §§ ska gallras senast tio år efter det att mäklaren respektive mäklar företaget avregistrerades.

Bemyndiganden

38 § Fastighetsmäklarinspektionen får meddela föreskrifter om innehållet i och omfattningen av den utbildning som anges i 25 §.

39 § Fastighetsmäklarinspektionen får meddela närmare föreskrifter om

1. de bevis, intyg och andra handlingar som ska ges in tillsammans med en ansökan om registrering eller en underrättelse om tillfällig yrkesutövning, och
2. vid vilken tidpunkt den årliga avgiften ska betalas.

-
1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2021.
 2. Genom förordningen upphävs fastighetsmäklar förordningen (2011:668).

På regeringens vägnar

MORGAN JOHANSSON

Erik Tiberg
(Justitiedepartementet)