



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

BRA FÖR BLIVANDE FASTIGHETSMÄKLARE ATT VETA OM

Utbildningskrav för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare enligt Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter om krav för registrering av fastighetsmäklare (FMN 2008:1)

För att kunna bli registrerad som *fastighetsmäklare med fullständig registrering* krävs både teoretisk utbildning från universitet eller högskola och praktik.

För att kunna bli registrerad som *fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare* krävs praktik.

1. Teoretisk utbildning från universitet eller högskola

Utbildningens innehåll

Den som vill bli registrerad som *fastighetsmäklare med fullständig registrering* skall ha utbildning från universitet eller högskola med offentlig huvudman eller hos enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina.

Väljer du att läsa hos annan utbildningsanordnare, så som folkuniversitetet eller s.k. fria universitet eller liknande, måste du få dessa kurser tillgodoräknade vid ett universitet eller högskola med offentlig huvudman innan du ansöker om registrering.

Utbildningen skall omfatta minst 120 högskolepoäng (hp) fördelade på kunskapsområdena *fastighetsförmedling* (minst 30 hp), *civilrätt* (minst 15 hp) *fastighetsrätt* (minst 15 hp), *skatterätt* (minst 7,5 hp), *ekonomi* (minst 15 hp), *byggnadsteknik* (minst 7,5 hp) samt *fastighetsvärdering* (minst 7,5 hp). Resterande 22,5 hp skall utgöra fördjupning eller breddning inom något av de nu nämnda kunskapsområdena eller national-ekonomi.

Utbildningen skall ha följande huvudsakliga innehåll

Fastighetsförmedling, minst 30 hp

Introduktion

Fastighets- och bostadsmarknaden
Fastighetsmäklarlagen inklusive god fastighetsmäklarsed
Fastighetsförmedlingsprocessen och dess aktörer

Fastighetsinformation via offentliga register
Fastighetsförmedling i ett internationellt perspektiv
Fastighetsförmedling över gränserna
Diskrimineringslagstiftningen

Ekonomi för fastighetsmäklare

Bostadsfinansiering
Kapitalmarknaden
Kreditmarknaden
Bostadsrättsföreningars ekonomi

Juridik för fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarlagen i praktisk tillämpning inklusive god fastighetsmäklarsed
Försäkringsjuridik
Mäklaruppdraget
- kontroll av uppgifter vid förmedling av fast egendom och bostadsrätter
- marknadsföringslagen och god marknadsföringsed
- objektbeskrivning
- boendekostnads kalkyl
- kontraktskrivning inklusive formuleringsteknik
- klientmedel
- slutuppgörelse
- reklamationer och skadestånd
- provision
Fastighetsbildning och inskrivning i praktiken
Överlåtelser
- av andelshus
- av tomträtt
- av kommersiella fastigheter
- av byggnad på ofri grund och bostadsarrende
- av speciella objekt
- i bostadsförening och bostadsrättsförening
Peningtvättslagen

Övrigt för fastighetsmäklare

Förståelse av mellanmänskliga processer, konfliktlösning och krishantering
Kommunikation, media och handläggningsstöd för fastighetsmäklare

Civilrätt, minst 15 hp

Allmän civilrätt
Obeståndsrätt
Familjerätt
Successionsrätt
Domstolar och process

Fastighetsrätt, minst 15 hp

Fastighetsrätt med bostadsrätt
Speciell fastighetsrätt
- fastighetsbildningslagen
- plan- och bygglagen
- miljöbalken
- anläggningslagen
- ledningsrättslagen
Servitut och nyttjanderätt
Orientering i byggjuridik och entreprenadrätt

Skatterätt, minst 7,5 hp

Skattesystemets uppbyggnad och funktion
Inkomst av tjänst
Inkomst av kapital
Beskattning av fastigheter och bostadsrätter
Kapitalvinstberäkning

Ekonomi, minst 15 hp

Grundläggande företagsekonomiska begrepp
Ekonomistyrning
- kalkylering
- redovisning
- bokslutsanalys
Externredovisning

Byggnadsteknik, minst 7,5 hp

Byggnadsbestämmelser
Byggnadsteknik, ritningar och areaberäkning
Byggnadsskador och byggnadsgarantisystem
Ombyggnad
Energideklarationer
Besiktningsteknik
Etik och ansvar vid byggnadsteknisk undersökning

Fastighetsvärdering, minst 7,5 hp

Fastighetsvärderingens grunder
Värdering av fastigheter och bostadsrätter, teori och praktisk tillämpning
Värdering vid fastighetstaxering
Etik och ansvar vid fastighetsvärdering

Valbar breddning eller fördjupning, 22,5 hp

Den valbara breddningen eller fördjupningen får omfatta något eller några av kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi eller byggnadsteknik eller fastighetsvärdering. Den kan också hänföra sig till nationalekonomi.

Enstaka kurser som svarar mot de olika kunskapsområdena

Fristående kurser som har det innehåll som anges i utbildningskraven ovan godtas av Fastighetsmäklarnämnden. Om man väljer att läsa in de olika kunskapsområdena som fristående kurser bör man läsa varje område sammanhållet, dvs. läsa kursen eller kurserna hos samma utbildningsanordnare. Väljer man att dela upp ett kunskapsområde - t.ex. läser delar vid olika utbildningsanstalter - finns en risk att kurserna överlappar varandra och att utbildningskravet inte uppfylls för det området.

2. Annan teoretisk utbildning

Om det finns synnerliga skäl kan som bevis på tillfredställande utbildning godtas betyg eller intyg som visar att sökanden på annat sätt än som anges i avsnitt 1 har tillägnat sig tillfredställande utbildning.

Har du valt att läsa hos utbildningsanordnare så som folkuniversitet eller s.k. fria universitet eller liknande måste du få dessa kurser tillgodoräknade vid ett universitet eller högskola med offentlig huvudman innan du ansöker om registrering. Fastighetsmäklarnämnden bedömer inte att det finns synnerliga skäl att godta dessa betyg/intyg.

I de fall det inte går att utläsa av betyg och intyg vilket kunskapsområde en kurs åberopas för, bör kursplaner eller intyg från kursansvarig fogas till ansökan.

Notera att den teoretiska utbildningen inte kan ersättas med praktisk erfarenhet.

3. Praktik

För att bli registrerad som *fastighetsmäklare med fullständig registrering* krävs, förutom teoretisk utbildning, också tio veckors handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare under eller efter den teoretiska utbildningen. Om det finns särskilda skäl kan undantag från kravet på yrkespraktik medges.

För att bli registrerad som *fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare* krävs tio veckors handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. Praktiken skall omfatta de moment som normalt ingår i en sådan förmedling. Praktiken får vid tidpunkten för ansökan om registrering inte ligga längre tillbaka i tiden än ett år. Om det finns synnerliga skäl kan betyg eller intyg som visar att sökanden på annat sätt har tillägnat sig tillfredsställande utbildning godtas.

4. Den som tidigare varit registrerad som fastighetsmäklare

Den som tidigare varit registrerad och verksam som fastighetsmäklare i minst två år kan inom tre år från tidpunkten för avregistreringen på nytt bli registrerad som fastighetsmäklare även om han eller hon inte uppfyller utbildningskraven ovan. För *fullständig registrering* krävs att även den tidigare registreringen avsett yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt, dvs. fastigheter, bostadsrätter m.m.

5. Praktisk information

Notera att Fastighetsmäklarnämnden inte tillhandahåller studievägledning. Det innebär att nämnden inte kan ge svar på om en viss kurs svarar mot utbildningskraven eller inte. Den sökande måste själv jämföra kraven mot kursens innehåll. Kursinnehållet skall stämma överens med det som anges för respektive kunskapsområde (se 1 ovan).

De s.k. fria poängen, 22,5 hp, skall utgöra fördjupning eller breddning inom något av de grundläggande kunskapsområdena eller national-ekonomi.

6. Utbildning från annat EES-land eller Schweiz

Information om vad som krävs för den som åberopar utbildning och/eller erfarenhet från annat EES-land eller Schweiz vid en ansökan om registrering finns i faktabladet *Bra för i utlandet etablerade fastighetsmäklare att veta om* Registrering som fastighetsmäklare i Sverige, där finns även information om lämplighetsprov.

7. Utbildningsställen

Följande universitet och högskolor erbjuder programutbildningar med fastighetsmäklarriktning.

Universiteten och högskolorna har ett eget ansvar för att de erbjudna fastighetsmäklarutbildningarna är anpassade till rådande utbildningskrav.

- Malmö högskola (www.mah.se)
- Högskolan i Borås (www.hb.se)
- Högskolan i Gävle (www.hig.se)
- Högskolan i Halmstad (www.hh.se)
- Högskolan Väst (www.hv.se)
- Karlstads universitet (www.kau.se)
- KTH Campus Haninge (www.kth.se/sth/haninge)
- Luleå tekniska universitet (www.ltu.se)

Följande universitet erbjuder påbyggnadsutbildning med fastighetsmäklarriktning.

- SLU i Uppsala (www.slu.se)

Kurser i enstaka ämnen kan läsas även vid andra universitet och högskolor. Respektive universitet eller högskola kan ge närmare information.

Fastighetsmäklarnämnden är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed.

Nämnden ger ut fler faktablad i serien - BRA ATT VETA OM

Faktabladen kan beställas hos Fastighetsmäklarnämnden eller hämtas på nämndens webbplats.



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

POSTADRESS Box 17174, 104 62 Stockholm, BESÖKSADRESS Sankt Paulsgatan 6
TELEFON VX 08-555 524 60, TELEFAX 08-555 524 61
E-POST registrator@fastighetsmaklarnamnden.se, WEBBPLATS www.fastighetsmaklarnamnden.se