

Fastighetsmäklarinspektionen,  
Box 5045 650 05 Karlstad

registrator@fmi.se

Solna den 6 april 2021

### **Remissyttrande angående förslag till föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare, diariennr. 21-0292**

Mäklarsamfundet är Sveriges äldsta och största bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare. Sammantaget representerar Mäklarsamfundet cirka 86 procent av landets verksamma fastighetsmäklare. Vi delar Fastighetsmäklarinspektionens (FMI) mål om en fastighetsmäklarmarknad med ett starkt konsumentskydd. Vi är mycket oroad över stora delar av det förslag som Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) här lagt fram. Med några få undantag är Mäklarsamfundets sammantagna bedömning av FMI:s förslag att det är mycket illa underbyggt, att förslagets samhällsekonomiska kostnad är stor och att de riskerar att försvaga snarare än förstärka konsumentskyddet på fastighetsmäklarmarknaden. Remisstiden på cirka en månad upplever vi också som anmärkningsvärt kort för en så genomgripande förändring som här föreslås. Vår uppfattning är att underlaget är så undermåligt att det borde dras tillbaka, arbetas igenom ordentligt och därefter skickas ut på en ny remissomgång. Detta borde kunna göras relativt enkelt genom att bryta ut de delar av förslagen som har koppling till den nya fastighetsmäklarlagen (särskild registrering av hyresförmedlare) och låta dessa träda i kraft i samband med att den nya lagen träder i kraft i juli 2021. Mäklarsamfundet bidrar gärna till att, tillsammans med FMI, berörda lärosäten och utbildningsanordnare, arbeta fram nya och mer ändamålsenliga förslag för stärkta utbildningskrav på fastighetsmäklare. I sista delen av vårt remissvar skisserar vi några utgångspunkter för ett sådant förslag.

#### Sammanfattning

- Det saknas empirisk grund för behov av obligatorisk kandidatexamen (180 HP)  
FMI försöker, med sitt förslag, laga något som man inte på ett trovärdigt sätt kan visa är trasigt. Vi delar uppfattningen att fastighetsmäklarstudenterna bör ges förutsättningar till bättre kunskap inom vissa områden. FMI presenterar inga hållbara argument för avskaffandet av dagens valfria tredje år av studier till förmån för ett tvång på kandidatexamen. En så genomgripande reform, med långtgående konsekvenser för fastighetsmäklarstudenten, konsumenten och branschen kräver mycket starka och ovedersägliga skäl för att genomföras. FMI har inte på ett övertygande sätt kunnat visa att sådana finns.

- Sex månaders praktik efter genomförda studier riskerar att försvaga konsumentskyddet  
Mäklarsamfundet menar att den obligatoriska praktiken för fastighetsmäklarstudenter behöver förstärkas. Men, det behöver ske på ett sådant sätt att studentens rättigheter och intressen tas tillvara på ett betydligt bättre sätt än i föreliggande förslag. Det krävs sannolikt en något kortare praktikperiod och ett större mått av valfrihet kring när praktiken ska genomföras. Det krävs dessutom en realistisk och genomförbar finansiering av en längre praktikperiod. Detta har inte FMI presterat i sitt förslag. Kostnader som en så lång praktikperiod för med sig kommer i förlängningen att innebära högre kostnader för de som köper fastighetsmäklartjänsten och i vissa fall för fastighetsmäklarstudenten själv. Det finns också konkurrenshämmande aspekter i det nuvarande förslaget. Ytterst är vi oroade över att antalet praktikplatser kommer att minska, vilket innebär att många som studerat till mäklare inte kommer att få sin registrering, och då efter tre års utbildning tvingas arbeta inom en annan bransch. Långsiktigt kommer det att riskera återväxten av kvalificerade fastighetsmäklare och konkurrera ut kvalificerade mäklarassistenter.
  
- Välkommet fortbildningskrav som borde utökas  
Fastighetsmäklarna arbetar i en föränderlig omvärld där det juridiska ramverket och kraven som ställs på fastighetsmäklarna ändras och utökas löpande. Löpande fortbildning är därför centralt för att säkerställa att fastighetsmäklarna har rätt kunskap och kompetens för att ge både säljare och köpare den service och trygghet som krävs för ett starkt konsumentskydd. Mäklarsamfundets bedömning är att mer omfattande kontinuerlig fortbildning skulle ge betydligt större effekt på konsumentskyddet än införandet av en obligatorisk kandidatexamen i grundutbildningen.
  
- Ny regel för återregistrering samt kunskapstest  
Fastighetsmäklaryrket är krävande och det kan ibland vara svårt att kombinera med familjebildning och familjeliv. Det är en anledning att vissa lämnar branschen för tidigt. En längre undantagstid vid frånvaro från yrket skulle, som myndigheten påpekar, underlätta på varandra följande föräldraledigheter. Vi delar också myndighetens uppfattning att ett kunskapstest vid återregistrering är ett effektivt sätt att kontrollera att den aktuella mäklarens kunskaper är uppdaterade och tillräckliga. Vi tillstyrker därför dessa förslag.
  
- Betydligt mer effektiva förslag för stärkta utbildningskrav finns  
I likhet med en rad olika aktörer från branschen, inte minst utbildningsanordnare och lärosäten, menar Mäklarsamfundet att det finns betydligt mer ändamålsenliga sätt att nå målet med en ännu kunnigare och mer kompetent fastighetsmäklarkår och ett starkare konsumentskydd. Dessutom till en avsevärt lägre samhällsekonomisk kostnad.

## Allvarliga brister i FMI:s underlag

En viktig utgångspunkt för sund statsförvaltning är att reformer med genomgripande konsekvenser för individ, företag och samhälle inte ska genomföras utan ett gediget empiriskt beslutsunderlag. Mäklarsamfundet måste tyvärr konstatera att det underlag som FMI lagt fram som grund och argument för de föreslagna förändringarna i utbildningskraven i nästan samtliga fall är mycket bristfälligt. Vår uppfattning är dessutom att myndigheten gjort felaktiga tolkningar av delar av detta material.

Som argument för behovet av en obligatorisk kandidatexamen för fastighetsmäklare har framför allt tre studier använts, varav Mäklarsamfundet fått möjlighet att ta del av två. Det handlar om en artikel samt en mindre utredning<sup>1</sup>. Vidare har Konsumentverkets (KV) publikation Konsumentskador i Sverige 2018:2 och Konsumentrapporten 2017 använts som stöd för behovet av obligatorisk kandidatexamen för fastighetsmäklare. Här kommenterar vi underlagen i tur och ordning.

Att författarna till de två förstnämnda alstren tycker att längre utbildning vore önskvärt framgår klart och tydligt. Däremot lyckas de inte påvisa något samband mellan längre utbildning och färre antal disciplinpåföljder. Artikeln (Engström & Persson) visar snarare att erfarenhet är viktigare än utbildning, då en slutsats är att de mäklare som haft sin registrering en kortare tid får fler disciplinpåföljder än de som arbetat länge i yrket. Detta trots att den senare kategorin borde löpa större risk att få en disciplinpåföljd på grund av att mängden förmedlade bostäder är större än de med kort tid i yrket. Utredningen (Swensson) är i allt väsentligt en redovisning av hur disciplinpåföljder fördelar sig mellan mäklare som utbildat sig vid olika lärosäten än vad det är ett argument för att grundutbildningens längd spelar roll för konsumentskyddet på fastighetsmäklarmarknaden. Som argument för behov av stärkta utbildningskrav framförs påståendet att fastighetsmäklarområdet ligger i topp tre över de konsumentmarknader med högst konsumentskador och med högst medelvärdeskostnad per drabbad konsument. Detta görs med hänvisning till en rapport av Konsumentverket. Konsumentverket har inte tillgång till skadestatistik, utan den slutsatsen nås med hjälp av en enkätundersökning med frågan "Har du någon gång under de senaste 12 månaderna stött på problem eller blivit missnöjd med ett köp där du anser att du hade anledning att klaga?". Köparen har inte alltid en tydlig uppfattning om en faktisk skada har uppstått och sällan tillräcklig kunskap för att avgöra om det i så fall är mäklarens, säljarens eller köparens ansvar. I frågan om höga konsumentskador medger KV själva att resultatet är osäkert eftersom basantalet svarande understiger 50 st. Som empiriskt underlag för förändrade utbildningskrav med stora samhällsekonomiska konsekvenser borde det därmed stå klart att materialet är undermåligt. Här är det dessutom på sin plats att

---

<sup>1</sup> Engström, Rickard och H.Persson, Annina. 2020 "Fastighetsmäklare: Om behoven av mer utbildning och tillsyn." *Insolvensrättslig tidskrift*. Nr.1 2020. Swensson, Henrik "Finns det ett samband mellan utbildningsbakgrund hos utbildade fastighetsmäklare och disciplinärenden hos Fastighetsmäklarinspektionen?" 2020.

påpeka att det idag är valfritt att läsa ett tredje år och erhålla kandidatexamen om man så önskar. Cirka 30 procent av Mäklarsamfundets medlemmar har en treårig utbildning med kandidatexamen. En relativt stor andel av kåren har alltså redan idag den utbildning som FMI menar så avsevärt skulle stärka konsumentskyddet. FMI anför också internationell forskning i form av ett över 30 år gammalt paper<sup>2</sup> som stöd för behovet av obligatorisk kandidatexamen (180 HP). Man tycks däremot inte ha tagit del av betydligt mer aktuell forskning, som motsäger den tes som myndigheten driver. Exempelvis en studie från 2020 (Guntermatm & Smith, 2020) med titeln "Licensing Requirements, Enforcement Effort and Complaints Against Real Estate Agents", med slutsatsen att förändrad utbildning kan ha mindre effekter, men att det mest effektiva tillvägagångssättet att minska klagomål eller anmälningar från konsumenter är mer aktiv tillsyn. Här vill vi också påminna om att majoriteten av anmälningarna till FMI handlar om så kallade lockpriser. Det är en beteendefråga och inte en kunskapsfråga, och är därmed inte heller ett problem som kan utbildas bort.

Något bör också sägas om den studie av Lars Tegelberg, som också anförts som argument för de föreslagna förändringarna. Tegelberg kommer fram till att många disciplinärenden handlar om brister i mäklarens rutinemässiga administration. Vad gäller den rutinemässiga administrationen finns naturligtvis en kunskapsdimension, men i huvudsak handlar det om ett inlärt beteende, en rutin i arbetet, som man rimligen bäst lär sig praktiskt och inte teoretiskt. Det bör alltså snarare ses som ett argument för en mer gedigen introduktion i yrket än som ett argument för behov av längre grundutbildning.

### **Kontraproduktiva förslag**

Mäklarsamfundets bedömning är att krav på obligatorisk kandidatexamen i kombination med sex månaders praktikperiod efter genomförd teoretisk utbildning riskerar att leda till svagare istället för, så som FMI och Mäklarsamfundet önskar, ett starkare skydd. Här förklarar vi varför.

Med ett krav på treårig kandidatexamen för att arbeta som fastighetsmäklare blir det mycket svårt för uppdragsutbildningarna att bedriva verksamhet. Uppdragsutbildningarna förser idag branschen med äldre, mogna och erfarna individer med viktig arbetslivserfarenhet och inte sällan andra akademiska utbildningar i grunden. Undersökningar som Mäklarsamfundet gjort tillsammans med bland andra Företagsekonomiska Institutet (FEI) visar dessutom att dessa individer ofta trivs bättre i yrket och har en positiv bild av sin framtid i branschen. Uppdragsutbildningarna möjliggör också rekrytering av fastighetsmäklare till orter på landsbygden där detta är ett bristyrke. I sitt förslag framhåller FMI vikten av att fastighetsmäklare är erfarna och mogna individer och att en obligatorisk kandidatexamen skulle kunna uppnå detta. Vår uppfattning är tvärtom att man genom ett sådant krav minskar inflödet av mogna och erfarna individer till

---

<sup>2</sup> Shilling, J.D. 1988. "The effects of occupational licensing on complaints against real estate-agents."

branschen. Anledningen är helt enkelt att de flesta personer mitt i livet, ofta med familj och försörjningsbörda, inte kommer att se det som rimligt att ägna tre och ett halvt år åt studier och praktik för att byta karriär.

Mäklarsamfundet delar FMI:s uppfattning att det är önskvärt med en längre praktikperiod som ger en gedigen introduktion till yrket. Vi ställer oss däremot inte bakom den föreslagna längden (sex månader) och inte heller att den ska genomföras i sin helhet efter avslutade studier. Sex månader är en lång period, som först och främst väcker frågan hur perioden ska finansieras eftersom praktiken i nuvarande förslag ska genomföras efter avslutad teoretisk utbildning, vilket inte gör studenten berättigad till finansiering via CSN. Man föreslår istället att företagen som tar emot praktikanter ska betala en praktiklön om 16 700 kr per månad. Majoriteten av fastighetsmäklarfirmorna är små med mellan 1-4 anställda och lönsamheten i branschen är generellt låg. Vi ser en betydande risk att många mäklarfirmor inte kommer att kunna ta emot praktikanter under dessa premisser, vilket i sin tur kan innebära att många studenter får svårt att få praktikplats. Konsekvensen av drastiskt ökade kostnader för praktikanter blir i förlängningen att uppdragsgivarna, ofta säljarna, finansierar praktikplatserna genom högre arvoden. Det är sannolikt inte heller positivt ur konkurrensperspektiv om bara de finansiellt starkaste fastighetsmäklarfirmorna har möjlighet att ta emot praktikanter.

En övergripande och allvarig risk för konsumentskyddet i detta förslag är dessutom att det kvalificerade stöd och den trygghet som mäklarassistenterna idag bidrar med kommer att försvinna. Assistenterna bidrar idag till konsumentskyddet genom att avlasta den ansvarige fastighetsmäklaren i olika administrativa moment. Sannolikt kommer erfarna assistenter som garanterar rutiner och processer kundnytta, service och konsumentskydd bytas ut mot praktikanter utan praktisk erfarenhet, eftersom det för många företag inte kommer att finnas ekonomiskt utrymme att avlöna både assistenter och praktikanter.

### **Några välkomna förslag**

Som framgår av ovanstående är Mäklarsamfundet både mycket kritiska till och oroade över stora delar av innehållet i FMI:s förslag till nya föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare. Vi vill samtidigt framhålla att det också finns förslag som vi tillstyrker.

#### *Fortbildningskrav*

Fastighetsmäklaren arbetar i en föränderlig omvärld och det gäller inte minst de krav som ställs på mäklaren och det juridiska ramverk som hen har att förhålla sig till. Vi menar därför att ett fortbildningskrav är viktigt för att ge kåren förutsättningar för kontinuerlig kompetensutveckling och uppdaterade kunskaper. Mäklarsamfundet hade gärna sett att ett mer omfattande fortbildningskrav och återkommande kunskapstester skulle vara utgångspunkten för nya utbildningskrav istället för en förlängd teoretisk grundutbildning.

### *Undantagsregel vid återregistrering och kunskapstest*

En längre undantagstid vid frånvaro från yrket är välkommet av flera olika anledningar. Som FMI påpekar förenklar det för de fastighetsmäklare som har på varandra följande föräldraledigheter. Vi delar myndighetens uppfattning att ett kunskapstest vid återregistrering är ett effektivt sätt att kontrollera att den aktuella mäklarens kunskaper är uppdaterade och tillräckliga. I detta sammanhang vill vi återigen lyfta fram vår bedömning att ett betydligt mer omfattande fortbildningskrav i kombination med återkommande kunskapskontroller av verksamma fastighetsmäklare skulle garantera en relevant och uppdaterad kunskapsbas som stärker konsumentskyddet.

### **Utgångspunkter för alternativt stärkt utbildningskrav**

Under FMI:s arbete med förslag till nya utbildningskrav har vi haft många möten, samtal och andra kontakter med myndigheten i olika konstellationer. Vid dessa tillfällen har vi förmedlat vår vilja att, tillsammans med myndigheten och övriga relevanta intressenter, arbeta fram förslag på skärpta utbildningskrav som har bättre potential att nå det gemensamma målet med en kunnigare yrkeskår och ett starkare konsumentskydd, till mindre samhällsekonomisk kostnad och som är bättre anpassade till den verklighet som dagens fastighetsmäklare verkar inom. I december 2020 sände vi också in en skrivelse till myndigheten där vi redogjorde för vår uppfattning om förslagen i sin dåvarande utformning. Vår upplevelse är att myndigheten pliktskyldigt har lyssnat på branschens synpunkter, men att man varken velat förstå eller ta till sig innehållet i våra synpunkter. Som avslutande del i vårt remissvar vill vi bidra med några utgångspunkter för en mer effektiv och ändamålsenlig reform för fastighetsmäklares obligatoriska utbildning.

### *Kontinuerlig fortbildning istället för längre grundutbildning*

Vår uppfattning, som vi argumenterat för i vårt remissvar, är att löpande fortbildning av kåren inom relevanta områden har betydligt bättre potential att skapa en varaktig och uppdaterad kunskapsförstärkning inom fastighetsmäklarkåren än längre grundutbildning, där huvuddelen av förlängningen ägnas åt fördjupning och författande av en kandidatuppsats. Exakt hur omfattande ett sådant fortbildningskrav bör vara beror ytterst på vilka kunskapsområden (sannolikt främst inom juridik) som kontinuerligt behöver förstärkas och uppdateras. Förmodligen rör det sig om cirka 20-30 timmar per år. För att kontrollera effektiviteten i ett sådant krav och säkerställa kunskapsnivån bland aktiva mäklare bör kunskapstest genomföras årligen.

### *Förändrat och omstrukturerat innehåll*

I FMI:s förslag till utökade utbildningskrav finns också förslag till innehållsliga förändringar och omdispositioner. Under förutsättning att inga av de moment som handlar om fastighetsmäklarens praktiska förmedlingsarbete förloras och att samtidigt det juridiska

innehållet kan stärkas utan att grundutbildningen förlängs så menar Mäklarsamfundet att den här delen av förslaget skulle kunna vara en utgångspunkt för att förändra innehållet i dagens grundutbildning.

*Realistiskt och mer välvägt praktikkrav*

Förlängd praktik välkomnas av branschen i stort. Som framgår ovan ser vi däremot risker för studenter och konsumenter med en så lång praktik och förslaget till finansiering. Att förlägga praktiken i sin helhet efter genomförd teoretisk utbildning innebär också att studenterna inte får en organiserad möjlighet att pröva yrkets praktiska verklighet innan avslutad utbildning. En sådan möjlighet borde istället ges i början av utbildningen. En utgångspunkt för en mer gedigen introduktion i yrket, som minskar risken att studenterna eller konsumenterna på något vis drabbas negativt kan istället vara en något mindre omfattande praktikperiod, till exempel 20 veckor istället för dagens 10, och att studenterna i dialog med praktikarbetsplatsen fortsatt får möjlighet att själva avgöra när den ska genomföras. Att, som FMI föreslår, upprätta en praktikplan med moment som alla praktikanter ska gå igenom och till detta koppla en erfaren handledare på praktikplatsen menar Mäklarsamfundet är en god idé som bör behållas.

För ytterligare information kontakta:

Björn Wellhagen, VD

bjorn.[wellhagen@maklarsamfundet.se](mailto:wellhagen@maklarsamfundet.se) eller via telefon 0708 99 58 65.

MÄKLARSAMFUNDET



Björn Wellhagen, VD