

Fastighetsmäklarinspektionen,  
Box 5045 650 05 Karlstad

[registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se)

Solna den 31 januari 2022

### **Remissyttrande från Mäklarsamfundet angående förslag till föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare, diarienumr. 21-1743**

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. Däremot har vi en annan uppfattning om vilka åtgärder som är effektiva och ändamålsenliga för att uppnå det gemensamma målet.

Vi ser med oro på konsekvenserna av flera av FMI:s förslag. Vi är också bekymrade över den svaga argumentationen och det mycket bristfälliga underlag som myndigheten lagt fram för att underbygga sina förslag. Sammantaget ser vi en stor risk att myndighetens förslag leder till sämre förutsättningar för konsumentskyddet, samhällsekonomiska kostnader och en större andel fastighetsmäklare som efter kort tid väljer att lämna yrket.

#### **Mäklarsamfundets synpunkter i korthet**

- Mäklarsamfundet avstyrker förslaget om krav på kandidatexamen (180 HP)
- Mäklarsamfundet avstyrker delvis förslaget om förändrad praktisk utbildning. Vår huvudsakliga kritik här är att den föreslagna praktikperioden är för lång då ingen hållbar finansieringslösning för att avlöna praktikanter finns.
- Vi tillstyrker förslagen om krav på handledare och förslaget om att kunna tillgodoräkna sig dokumenterad erfarenhet som assistent när praktikkravet ska bedömas, men föredrar en lösning där erfarenhet värderas högre än i nuvarande förslag.
- Vi tillstyrker förslagen om kunskapsprov för återinträde som fastighetsmäklare, men understryker att kostnaden för ett sådant test inte får överstiga de kostnader som testen medför för lärosätet.

Mäklarsamfundet står fast vid den tidigare bedömningen av myndighetens förslag, som återfinns i föregående remissvar. Om målet är ett starkare konsumentskydd så är huvuddelen av förslagen i bästa fall verkningslösa och i värsta fall kontraproduktiva. Det juridiska ramverket, regler och praxis förändras löpande. En ännu kunnigare yrkeskår

med relevant och aktuell juridisk kunskap uppnås därför bäst med krav på omfattande och kontinuerlig utbildning. Inte genom en obligatorisk förlängning av grundutbildningen, som något förenklat kan summeras till författandet av en kandidatuppsats. Uppsatsen kan dessutom skrivas i valfritt ämne inom sju huvudområden vars direkta relevans för fastighetsmäklaryrket kan diskuteras. Förlängd teoretisk utbildning kommer sannolikt också att öka antalet individer som efter kort tid i yrket avregistrerar sig och lämnar branschen. Utöver våra tidigare anförda synpunkter, och mot bakgrund av vissa förändringar i myndighetens förslag, vill Mäklarsamfundet sammanfattningsvis anförda följande.

### **Obligatorisk kandidatexamen – Dyrköpt åtgärd utan effekt**

Den grundläggande frågan är fortfarande obesvarad. Varför vill myndigheten laga något som inte är trasigt? FMI har inte kunnat belägga att det finns ett behov av förlängd grundutbildning. Däremot har de själva lagt fram underlag som visar att praktisk erfarenhet av yrket minskar sannolikheten för anmälningar och disciplinåtgärder, vilket är ett argument för att praktisk erfarenhet av yrket stärker skyddet för kunderna, inte förlängd teoretisk grundutbildning<sup>1</sup>. Att ersätta valfrihet med krav på kandidatexamen kommer med stor sannolikhet att öka andelen som lämnar branschen efter kort tid, samtidigt som det stryper tillförseln av de äldre, mognare och mer erfarna individer som kommer via uppdragsutbildningarna. Anledningen är att de flesta personer som befinner sig mitt i livet, och ofta har familj som måste försörjas, inte kommer att se det som rimligt att ägna tre och ett halvt år åt studier och praktik för att byta karriär. Samtidigt befarar vi att fler kommer att lämna yrket efter kort tid. Den bedömningen har akademiskt stöd. I en artikel om personalomsättningen i fastighetsmäklarbranschen från 2021 konstateras det att en förlängning av utbildningen snarare riskerar att leda till fler som lämnar yrket än fler som stannar längre<sup>2</sup>.

Inledningsvis lade FMI fram ett antal artiklar och rapporter som stöd för sina förslag. I vårt och andras (bla FRN, FEI) tidigare remissvar diskuteras och vederläggs flera av slutsatserna i de rapporter som använts som underlag. Vi förväntade oss en fördjupad diskussion om tolkningen av underlaget och dess relevans för myndighetens förslag, men så blev det inte. Istället lades fokus i argumentationen på mer abstrakta begrepp, som till exempel "myndighetens samlade erfarenhet" och att det var många år sedan som de befintliga kraven infördes. En rapport fortsätter FMI dock att hänvisa till även i föreliggande remisspromemoria, Konsumentverkets rapport från 2017. Nedan följer en sammanfattning av Mäklarsamfundets tidigare kritik mot denna rapport, som myndigheten inte bemött:

---

<sup>1</sup> Engström, Rickard och H. Persson, Annina. 2020 "Fastighetsmäklare: Om behoven av mer utbildning och tillsyn." *Insolvensrättslig tidskrift*. Nr.1 2020.

<sup>2</sup> Ahlenius, Martin. 2021. "The Occupational Life Cycle of Real Estate Brokers – A Cohort Study." *Journal of European Real Estate Research*.

*”Som argument för behov av stärkta utbildningskrav framförs påståendet att fastighetsmäklarmrådet 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.”*

Vår uppfattning är att förlängningen av grundutbildningen är ett sätt för myndigheten att omöjliggöra uppdragsutbildningarnas verksamhet. Att det görs i tron att det stärker konsumentskyddet finns ingen anledning att betvivla. Däremot vore det klädsamt med större transparens i fråga om myndighetens avsikter. Det är särskilt viktigt i kölvattnet av pandemin där många ställer om för nya yrkesliv och karriärer och där uppdragsutbildningen kan spela en positiv roll för individ, företag och samhällsekonomin.

Eftersom vi vill arbeta för en fastighetsmäklarmarknad med bästa möjliga konsumentskydd beklagar vi myndighetens önskan att hindra uppdragsutbildningen som ett medel för att nå vårt gemensamma mål om stärkt konsumentskydd. Det finns anledning att se över och justera innehållet i utbildningen, men hittills har vi inte tagit del av något underlag som indikerar annat än att längden på den teoretiska utbildningen är väl avvägd och att systemet med ett frivilligt tredje år fungerar tillfredsställande.

Risken är alltså att en kraftigt förlängd utbildning ytterst drabbar konsumenterna eftersom det undergräver incitament att bli långsiktig i yrket och att därigenom förvärva den erfarenhet vi, inte minst från FMI:s eget underlag, vet är viktig för säkra affärer, nöjda konsumenter och att undvika anmälningar till FMI.

## **Förlängd och förändrad praktisk utbildning – God intention utan hållbar finansiering**

Vi delar inte FMI:s uppfattning om önskvärd längd på den praktiska utbildningen. Vi vill också framhålla att den helt avgörande frågan om finansieringen av en förlängd praktik inte är hanterad. Branschmajoritetens eget förslag om en ny praktik förbigicks dessutom av myndigheten utan en enda kommentar. Trots detta anser vi att dialogen mellan myndigheten och branschen har fungerat betydligt bättre i den här frågan än förslaget om förlängd obligatorisk grundutbildning. Vi välkomnar de justeringar som är gjorda för att ta hänsyn till de mindre mäklarföretagens möjlighet att ta emot praktikanter.

Vi instämmer i myndighetens syn på behovet av en förlängd praktisk utbildning som ger en mer gedigen introduktion till yrket. Det finns däremot inget självklart svar på exakt hur lång en optimal praktikperiod bör vara. En avgörande faktor är hur den finansieras. Mot bakgrund av att ingen lösning av finansieringsfrågan finns anser Mäklarsamfundet att den föreslagna praktikperioden är för lång. Myndigheten föreslår att företagen som tar emot praktikanter ersätter hela praktikperioden, totalt sex månader, med en lön motsvarande studiemedlet, cirka 11 000 kr per månad exklusive sociala avgifter. Det är en praktisk omöjlighet för många fastighetsmäklarfirmor med få anställda och låga vinstmarginaler. Företagen kommer inte att ha en formell skyldighet att avlöna praktikanter. I avsaknad av en överenskommelse mellan branschen och myndigheten i den här frågan ser vi därför en överhängande risk att praktikanter inte får ersättning överhuvudtaget. En annan möjlig konsekvens, som vi även i tidigare remissvar pekat på, är risken för att kvalificerade mäklarassistenter som idag i hög grad bidrar till kundvård och konsumentskydd genom hela affären får sluta för att en eller flera praktikanter ersättning ska kunna betalas. Givetvis är inget av ovanstående alternativ önskvärt.

Vi tillstyrker däremot förslagen om sänkta krav på handledare och förslaget om att kunna tillgodoräkna sig dokumenterad erfarenhet som assistent när praktikkravet ska bedömas, även om vår förhoppning var att flerårig erfarenhet av assistentyrket skulle bedömas som mer värt än bara en månad. Här uppmanar vi FMI att tydligt redovisa vilken dokumentation som krävs för att styrka sådan erfarenhet samt i vilken omfattning den behöver redovisas för att myndigheten ska godkänna den.

**Kostnad för kunskapsprov vid återinträde i yrket bör hållas så låg som möjligt**  
FMI föreslår ett kunskapsprov för de som ska återregistrera sig. Vi delar myndighetens bedömning om detta som ett effektivt sätt att säkerställa att de som återinträder i yrket har uppdaterade och relevanta juridiska kunskaper. Enligt uppgift i tidigare remisspromemoria avser man att låta vissa lärosäten i samarbete med uppdragsutbildningen att administrera kunskapstesten. Summor runt 25 000 kr nämndes för ett enskilt test. Oavsett om det är mäklarföretaget, eller den som gör testet, som betalar så kommer kostnaden att flyttas över på den enskilde fastighetsmäklaren genom att det ska betalas tillbaka i provisionsintäkter. Tyvärr kommer det att utgöra ett hinder som kan få vissa att välja att inte återinträda i yrket. Hur stor den här gruppen kan bli går inte att bedöma. Vi uppmanar myndigheten och ansvariga lärosäten att transparent redovisa kostnaderna för att administrera ett kunskapskrav. Utgångspunkten bör vara att det ska skötas till självkostnadspris och inte utgöra en ny intäktskälla för lärosäten eller uppdragsutbildning.

Vi har här beskrivit vår inställning till FMI:s förslag och redogjort för de delar vi tillstyrker och de som vi fortsatt är kritiska till. Våra synpunkter ska ses i ljuset av att bransch och myndighet delar målet om en fastighetsmäklarmarknad med ännu starkare konsumentskydd. Under processens gång har vi pekat på att det finns mer effektiva vägar att uppnå detta mål. Grunderna i den väg som Mäklarsamfundet förespråkar är ett kraftfullt och tydligt fortbildningskrav i kombination med innehållsliga förändringar i utbildningen samt ett omfattande kunskapstest vid återregistrering. Det skulle kunna införas med betydligt kortare övergångsregler och mindre kostnader för individer, företag och samhällsekonomin.

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