

# Stadgar för Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna

## ÄNDAMAL OCH ORGANISATION

### § 1

Sektionen För Fastighetsvärdering, SFF, har till ändamål att säkerställa kvalificerade värderartjänster i Sverige genom:

- att fastlägga vilka krav som bör ställas på fastighetsvärderare
- att kompetenspröva sektionens medlemmar
- att utöva tillsyn över fastighetsvärderarnas yrkesutövning
- att medverka till utbildning av fastighetsvärderare

Därutöver ska sektionen även:

- samverka med nationella och internationella värderarorganisationer
- marknadsföra kvalificerade värderartjänster
- verka för utveckling av fastighetsvärderingens teori och metoder och främja dess praktiska tillämpning

### § 2

Medlemmarnas rätt att delta i sektionens gemensamma angelägenheter utövas på allmänt möte inom sektionen. Årligen skall hållas ett ordinarie möte, benämnt årsmöte.

## MEDLEMSKAP

### §3

Ansökan om medlemskap i sektionen prövas av sektionens styrelse. Ansökan skall innehålla uppgifter om den sökande samt uppgifter om den sökandes intresse och erfarenhet av fastighetsekonomiska frågor. En förutsättning för medlemskap är att sökande är medlem i Samhällsbyggarna.

## STYRELSEN

### §4

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm. Styrelsen består av ordförande och sex till åtta ledamöter. Styrelsens ledamöter utses för en tid av två år räknat från årsmötet. Vartannat år utses ordföranden och tre-fyra ledamöter, vartannat år tre-fyra ledamöter.

## § 5

Styrelsen företräder sektionen, bevakar dess intressen och handhar dess angelägenheter samt beslutar å sektionens vägnar i alla ärenden om inte annorlunda bestäms i dessa stadgar. Därvid åvilar det styrelsen bl.a.:

- att verkställa av allmänt möte fattade beslut,
- att vårda sektionens ekonomiska och administrativa angelägenheter och
- att årligen avge berättelse över sektionens verksamhet och ekonomi för senast avslutade kalenderår samt
- att upprätta förslag på budget och verksamhetsplan

Sektionen tecknas av ordförande eller den styrelsen sätter i hans ställe.

## § 6

Styrelsen sammanträder när ordföranden eller minst två ledamöter begär det. Kallelse med föredragningslista skall senast åtta dagar före sammanträdet tillställas ledamöterna. Styrelsen är beslutsför när minst tre ledamöter är närvarande. Omröstning inom styrelsen sker öppet. Beslut inom styrelsen fattas med enkel röstövertikt. Vid lika röstetal gäller den mening som ordföranden biträder; dock sker vid val avgörandet genom lottning. Vid beviljande av medlemskap liksom vid beslut om auktorisation och om disciplinära åtgärder enligt 20 §, erfordras att minst fem ledamöter är eniga. Övriga ärenden i vilka styrelsen fattat beslut skall protokollföras och uppta datum och deltagande ledamöter, kort beskrivning av ärendet, styrelsens beslut samt anförda reservationer. Protokollet skall justeras av ordföranden eller annan ledamot som vid förfall för ordföranden lett sammanträdet.

**MÖTEN**

## § 7

Årsmötet skall hållas under maj månad på dag som styrelsen bestämmer. Annat allmänt möte hålls när styrelsen begär det eller när det skriftligen, med angivande av anledning, begärs av minst trettio medlemmar. Skriftlig kallelse med föredragningslista skall översändas till medlemmarna senast tjugo dagar före årsmötet och senast åtta dagar före annat allmänt möte. Till kallelsen till årsmötet skall bifogas berättelsen över sektionens verksamhet.

## § 8

Vid årsmötet skall följande ärenden behandlas:

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande och protokollförare för mötet
3. Val av två justeringspersoner
4. Fråga om mötet utlysts i behörig ordning
5. Styrelsens årsberättelse
6. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
7. Fastställande av förslag om eventuell särskild årsavgift för sektionens medlemmar och för auktoriserade värderare och om engångsavgift för auktorisation
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter
9. Val av sektionens ordförande
10. Val av styrelseledamöter
11. Val av ledamöter i valberedningen
12. Framställningar från styrelsen och enskilda medlemmar. Framställning från enskild medlem skall ges in till styrelsen före mars månads utgång det år årsmötet hålls.
13. Övriga frågor
14. Mötets avslutande

## §9

På allmänt möte får endast avgöras sådana ärenden som varit upptagna i kallelsen till Mötet. På allmänt möte har varje medlem en röst. Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får inte företräda fler än tio medlemmar. Omröstning sker öppet utom vid val då slutna omröstning skall ske om någon begär det. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst utom vid val, då lotten faller utslag.

Mötets protokoll skall justeras av ordföranden och två medlemmar.

## § 10

Sektionen får inte fatta beslut som strider mot Samhällsbyggarnas stadgar. Om Samhällsbyggarna anser att ett beslut strider mot dessa stadgar, skall sektionens styrelse underrättas härom. Protokoll från styrelsesammanträden och allmänna möten skall tillställas Samhällsbyggarnas VD.

## § 11

Styrelsen skall efter ansökan pröva om medlem i sektionen uppfyller de krav som bör ställas på en yrkesverksam fastighetsvärderare beträffande teoretisk utbildning, grundläggande praktik, aktuell marknadskännedom och oberoende ställning.

Medlem som uppfyller dessa krav och utfäster sig att i sitt värderingsarbete följa de etiska, värderingstekniska och administrativa föreskrifter som uppställs av SFF skall förklaras vara:

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare  
alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare  
alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare

Medlem som uppfyller kraven i första stycket, med undantag för kravet om oberoende ställning § 15, samt i övrigt utfäster sig följa SFF:s etiska, värderingstekniska och administrativa föreskrifter, kan efter godkänd ansökan förklaras:

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern fastighetsvärderare  
alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern lantbruksvärderare  
alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern småhus- och lägenhetsvärderare

Auktorisation skall upphävas om medlemmen

- A. inte längre uppfyller kraven på aktuell marknadskännedom eller oberoende ställning (krav på oberoende ställning gäller ej de av Samhällsbyggarna auktoriserade interna värderarna)

ELLER

- B. inte inom föreskriven tid fullgjort de krav på teoretisk utbildning som var villkor för värderarens godkännande

ELLER

- C. bryter mot de etiska, värderingstekniska och administrativa föreskrifter som sektionens styrelse antagit.

## § 12

Vid provningen av kravet på teoretisk utbildning skall styrelsen iaktta följande:

## FASTIGHETSVÄRDERARE

För fastighetsvärderare utan speciell inriktning, s.k. generell auktorisation, med rätten att underteckna värderingar med:

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern värderare

Normalt krävs en masterexamen, en civ ing eller en fil. mag innehållande ämnesfördjupning fördelat inom ekonomi med fastighetsekonomi, juridik med fastighetsrätt och byggt teknik motsvarande minst 60hp. Vid fem års högskolestudier med avklarad examen krävs efterföljande vitsordad arbetslivserfarenhet av fastighetsvärdering om tre år under handledning av auktoriserad fastighetsvärderare.

Alternativt

En kandidatexamen, eller motsvarande, med inriktning mot fastighetsekonomi eller fastighetsrätt innehållande minst ett års fördjupningsstudier fördelat inom ekonomi med fastighetsekonomi, juridik med fastighetsrätt och byggt teknik motsvarande minst 60hp. Vid tre års högskolestudier med avklarad examen krävs efterföljande vitsordad arbetslivserfarenhet av fastighetsvärdering om fem år under handledning av auktoriserad fastighetsvärderare.

## LANTBRUKSVÄRDERARE

För fastighetsvärderare med inriktning mot skog och lantbruk, s.k. lantbruksvärderare, med rätten att underteckna värderingar med:

Av Samhällsbyggarna auktoriserad lantbruksvärderare

Alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern lantbruksvärderare

Normalt krävs en masterexamen, eller motsvarande, med inriktning mot jord och skog exempelvis jägmästarexamen. Sammantaget ska utbildningen innehålla ämnesfördjupning fördelat inom ekonomi med fastighetsekonomi, juridik med fastighetsrätt och byggt teknik motsvarande minst 60hp. Vid fem års högskolestudier med avklarad examen krävs efterföljande vitsordad arbetslivserfarenhet av fastighetsvärdering om tre år under handledning av auktoriserad lantbruksvärderare.

Alternativt

En kandidatexamen, eller motsvarande, med inriktning mot jord och skog exempelvis skogsmästarexamen. Sammantaget ska utbildningen innehålla ämnesfördjupning fördelat inom ekonomi med fastighetsekonomi, juridik med fastighetsrätt och byggt teknik motsvarande minst 60hp. Vid tre års högskolestudier med avklarad examen krävs efterföljande vitsordad arbetslivserfarenhet av fastighetsvärdering om fem år under handledning av auktoriserad lantbruksvärderare.

## SMÅHUS- OCH LÄGENHETSVÄRDERARE

För fastighetsvärderare med inriktning mot småhus och lägenheter, s.k. småhus- och lägenhetsvärderare, med rätten att underteckna värderingar med:

Av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern småhus- och lägenhetsvärderare

Normalt krävs en kandidatexamen, eller motsvarande, med inriktning mot fastighetsekonomi eller fastighetsrätt, innehållandes kurser i såväl fastighetsekonomi, fastighetsrätt som byggteknik. Utöver kandidatexamen krävs efterföljande vitsordad arbetslivserfarenhet av fastighetsvärdering om tre år under handledning av auktoriserad fastighetsvärderare.

Styrelsen kan vid förändringar i högskoleutbildningar i undantagsfall frångå ovanstående krav.

## § 13

För att kravet på grundläggande praktik skall vara uppfyllt krävs att sökanden utfört värderingsarbete på heltid i tre år eller under cirka 5000 timmar, vid masterexamen och fem år eller under cirka 8300 timmar, vid kandidatexamen. Om värderingsarbetet inte utgör heltid kan praktiktiden förlängas upp till sex respektive tio år. Kravet är då att praktiken omfattar minst 5000 timmar inom sexårsperioden respektive 8300 timmar inom tioårsperioden. Minst hälften av praktiken skall omfatta direkt värderingsarbete och resterande del indirekt värderingsarbete.

Med DIREKT VÄRDERINGSARBETE avses självständigt upprättande av värdeutlåtanden. Med INDIREKT VÄRDERINGSVERKSAMHET avses fastighetsekonomisk utredningsverksamhet, som till huvudsaklig del består i att bestämma fastigheters värde, ekonomiska avkastning eller ersättning vid tvångsavstående och intrång. Hit räknas också t. ex. utvecklingsarbete rörande värderingsteori och värderingsmetodik, planekonomiska utredningar, värderingstekniskt förberedelsearbete för fastighetstaxering samt samordning och ledande av värderingsarbete. Praktiken ska normalt ha förvärvats efter det att de teoretiska kunskaperna inhämtats. Praktiken bör ha inneburit arbete under ledning av en eller flera auktoriserade fastighetsvärderare. Praktik hos annan kvalificerad värderare t.ex. internvärderare hos kommun eller kreditgivare bedöms likvärd.

## § 14

För att kravet på aktuell marknadskännedom skall vara uppfyllt krävs att värderaren under de senaste sex åren varit verksam med direkt eller indirekt värderingsarbete i en omfattning som svarar mot tre års heltidsverksamhet eller cirka 5000 timmar.

Vart tredje år - eller då så särskilt begärs - skall medlem som önskar bibehålla sin auktorisation lämna en redovisning över omfattningen och arten av sin verksamhet de senaste tre åren.

## § 15

Kravet på oberoende ställning är inte uppfyllt om medlemmen:

1. Värderar fastigheter som utbjuds till försäljning av mäklare tillhörande samma företag som värderaren eller närbesläktat företag.
2. I någon omfattning (mer än 20 procent per år) utför interna värderingar.
3. Till övervägande del (mer än 50 procent per år) av sin tid ägnar sig åt att värdera åt en och samma uppdragsgivare.
4. Ägnar sig åt förmedling av fastigheter.

För att kravet på oberoende ställning skall vara uppfyllt måste medlemmen ha möjlighet att åta sig andra externa värderingsuppdrag än sådana som utförs vid myndighetsutövning.

Auktoriserad värderare, som genom anställning eller annat personligt avtal faller inom en eller flera av kategorierna ovan, är efter godkänd ansökan:

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern värderare  
alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern lantbruksvärderare alternativt

Av Samhällsbyggarna auktoriserad intern småhus- och lägenhetsvärderare

Medlemmen är därmed skyldig att underteckna värdeutlåtanden och andra värderingsdokument i egenskap av ovanstående auktorisation.

## § 16

Om kraven på teoretisk utbildning och grundläggande praktik har prövats och befunnits uppfyllda, gäller detta allt framgent. Någon förnyad prövning av dessa krav skall därför inte ske vid ny ansökan om auktorisation eller vid prövning om fortsatt auktorisation.

För att auktorisationen skall få behållas skall dock auktoriserad värderare delta i fortlöpande vidareutbildning. Utbildningen skall omfatta minst 9 dagar under löpande treårsperioder. Sektionens styrelse skall utfärda närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och genomförande.

Kraven om aktualitet och oberoende ställning måste däremot alltid vara uppfyllda och skall därför omprövas vid varje ny ansökan om auktorisation eller prövning om fortsatt auktorisation.

## § 17

Auktorisation kan vägras medlem som ådragit sig varning enligt §19. Om medlem som varnas är auktoriserad, skall styrelsen pröva om auktorisationen skall upphävas. Vid utslutning av medlem upphör dennes auktorisation.

**OM ETISKA REGLER, TILLÄMPLIG NOMENKLATUR, VÄRDERINGSTEKNISKA OCH ADMINISTRATIVA FÖRESKRIFTER**

## § 18

"Regler om God Värderarsed" skall upprättas och antas på allmänt möte. Till ledning för medlemmarnas verksamhet skall styrelsen efter hörande av medlemmarna fastställa tillämplig nomenklatur och de övriga värderingstekniska föreskrifter som kan finnas lämpligt. För att kunna administrera och övervaka den verksamhet som sammanhänger med auktorisation av fastighetsvärderare får styrelsen utfärda de administrativa föreskrifter som erfordras.

**DISCIPLINÄRA ÅTGÄRDER**

## § 19

Medlem som handlar i strid mot "Regler om God Värderarsed" eller på annat sätt som skadar förtroendet för värderarkåren må tilldelas erinran eller varning.

Grov förseelse, upprepade varningar eller vägran att följa uppställda regler medför att medlem utsluts ur Sektionen För Fastighetsvärdering. Utslutning skall anmälas till Samhällsbyggarnas styrelse.

## § 20

Sektionens styrelse handlägger ärenden om disciplinära åtgärder. Beslut om erinran, varning eller utslutning skall ange de skäl varpå beslutet grundats. Om beslutet har mera allmänt intresse i fråga om tolkningen av "Regler om God Värderarsed" skall beslutet göras bekant för medlemmarna, dock utan angivande av vilken medlem som berörs.

**BESVÄRSNÄMND**

## § 21

Styrelsens beslut att avslå begäran om auktorisation, att upphäva auktorisation, att tilldela medlem erinran eller varning samt att utsluta medlem kan överklagas hos en besvärsnämnd. Besvärsnämndens beslut är utan appell.

## § 22

Besvärsnämnden utses på Samhällsbyggarnas årsmöte och skall ha tre ledamöter. Ordförande skall vara jurist som tjänstgjort som ordinarie domare. En ledamot skall ha stor erfarenhet av att beställa fastighetsvärderingar.

En ledamot skall vara auktoriserad fastighetsvärderare med stor erfarenhet av fastighetsvärdering. Nämndens ledamöter har rätt till ett arvode för varje gjort ärende. Arvodet erläggs av Samhällsbyggarna.

## § 23

Överklagan skall ställas till Besvärsnämnden och inlämnas till styrelsen inom 60 dagar från det att medlemmen tagit del av styrelsens beslut. Inom besvärstiden skall medlemmen även inbetala ersättning för kostnaderna för Besvärsnämndens prövning till Samhällsbyggarna eller ställa säkerhet härför. Om medlemmens begäran om överklagande vinner bifall, har denne rätt att få tillbaka vad som inbetalats eller säkerheten.

**UTTRÄDE**

## § 24

Medlem som önskar utträda ur sektionen skall skriftligen anmäla det till styrelsen. Den som förklarats omyndig eller uteslutits ur Samhällsbyggarna upphör omedelbart att vara medlem i sektionen.

**STADGEÄNDRING**

## § 25

Beslut om ändring i eller tillägg till dessa stadgar skall fattas vid årsmöte och biträdas av minst 2/3 av de röstande. Beslutet skall godkännas av Samhällsbyggarnas årsmöte. Intill godkännandet gäller beslutet interimistiskt.

**SEKTIONENS UPPLÖSNING**

## § 26

Sektionen kan upplösas genom beslut i Samhällsbyggarnas årsmöte. Vid sektionens upplösning skall tillgångarna i sin helhet överlämnas till Samhällsbyggarna.