



Fastighetsmäklarinspektionen

Årsredovisning 2022

Postadress

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad

Besöksadress

Våxnäsgatan 10, Karlstad

Telefon

010-490 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

Innehåll

Myndighetschefens förord.....	5
Uppgifter, uppdrag och organisation	7
Uppgifter	7
Regleringsbrev.....	7
Organisation	8
Mål och prioriteringar	8
Fastighetsmäklarföretagen, penningtvätt och hyresförmedlare	8
Proaktivt arbete.....	9
Öka målgruppsnyttan	9
Resultatredovisning	10
Resursfördelning.....	10
Verksamhetsområden	10
Finansiering	10
Verksamhetens totala kostnader.....	10
Fördelning av verksamhetskostnader 2022.....	11
Intäkter som disponeras av FMI	12
Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde.....	12
Avgiftsintäkter som inte disponeras av FMI	13
Intäkter per avgiftsbelagd verksamhet.....	13
Avgiftsbelagd verksamhet	14
Föra register över mäklare och mäklar företag.....	16
Kostnader för registerverksamheten	16
Resultatmål.....	17
Antal registrerade mäklare	17
Ansökningar om registrering, mäklare.....	18
Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige.....	19
Pågående ansökningsärenden vid årets slut.....	19
Handläggningstid och kostnad	19
Antal förelägganden i ansökningsärenden	20
Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige	20
Begäran om avregistrering.....	20
Ansökningar om registrering, företag	21
Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för företag	22
Handläggningstid och kostnad	22
Förändringar i företagen.....	23
Överklagade registreringsbeslut.....	24
Överklaganden fysisk person	24
Överklaganden fastighetsmäklar företag	25
Resultatanalys	25

Utöva tillsyn	28
Tillsynsmetoder och rutiner	28
Disciplinära åtgärder	28
Kostnader för tillsynsverksamheten.....	29
Resultatmål.....	29
Tillsynsärenden mot mäklare	30
Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden	31
Handläggningstid och kostnad	32
Anmälningar.....	32
Tematiska tillsynsärenden.....	33
Andra egeninitierade tillsynsärenden	34
Tillsynsärendenas utgång	35
De vanligaste påföljdsgrunderna	35
Utföra kontroller och granskningar	36
Anmälningar till åklagare.....	38
Utöva tillsyn över mäklarföretag.....	39
Anmälningar.....	39
Tematiska tillsynsärenden.....	39
Andra egeninitierade tillsynsärenden	40
Oregistrerade företag	40
Förändringar i företagen.....	41
Överklagade tillsynsbeslut	41
Handläggningen av överklagade beslut.....	41
Förvaltningsrätten	43
Kammarrätten	43
Högsta förvaltningsdomstolen	44
Resultatanalys	44
Utfärda regler.....	47
Kostnader för regelarbetet	47
Resultatmål.....	47
Nya föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare..	47
Nya föreskrifter om och allmänna råd om registrering vid återopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer	48
Nya föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare.....	48
Påbörja arbetet med att ta fram allmänna råd	49
Resultatanalys	49
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	50
Kostnader	50
Resultatmål.....	50
FMI:s webbplats.....	51
Vår webbplats	51

Antal besökare på webbplatsen	52
Trafik till webbplatsen.....	52
Webbplatsens tillgänglighet.....	52
Webbsidornas läsbarhet	53
Besökarna om webbplatsen	53
Informera allmänheten och konsumenter	53
Medier som kommunikationskanal	54
Sociala medier	54
Frågor via telefon och e-post.....	54
Information och samverkan	55
FMI:s nyhetsbrev	55
Informationstillfällen för lärosäten	55
Branschsamverkan	55
Samverkan med andra	56
Samverkan om penningtvätt.....	57
Resultatanalys	57
Kompetensförsörjning	59
Kompetensutveckling	59
Arbetsmiljö	60
Sjukfrånvaro.....	60
Samlad analys och bedömning	61
Finansiell redovisning	62
Resultaträkning.....	62
Balansräkning	63
Anslagsredovisning.....	65
Redovisning mot anslag	65
Redovisning mot inkomsttitel.....	65
Tilläggsupplysningar och noter.....	66
Tilläggsupplysningar	66
Ersättningar och andra förmåner	68
Anställdas sjukfrånvaro	69
Noter.....	70
Resultaträkning (Tkr).....	70
Balansräkning	72
Anslagsredovisning.....	76
Not 24 Uo 18 2:3 ap.1 Fastighetsmäklarinspektionen	76
Not 25 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen ...	76
Sammanställning över väsentliga uppgifter	77

Myndighetschefens förord

Fastighetsmäklarinspektionens vision är *Trygg fastighetsförmedling* och den övergripande effekt vi vill bidra till i samhället är att *Öka konsumentskyddet i bostadsaffärer*. Vi har under år 2022 lagt ännu större vikt vid att medvetandegöra detta mål och säkerställa att all utveckling går i riktning mot målet.

Vi har haft stort fokus på de nya grupper av mäklare, hyresförmedlare och företag som sedan 2021 också ska vara registrerade och stå under myndighetens tillsyn. En viktig ingrediens i detta har varit att hämta in kunskap om målgrupperna i allmänhet och deras arbete mot penningtvätt i synnerhet.

FMI fortsatte att hantera och pröva ett stort antal ansökningar om registrering. Totalt sett handlades under året över 1 300 ansökningar från företag och hyresförmedlare. Även antalet mäklare ökade och var över 7 700 var registrerade vid årsskiftet, det högsta antalet någonsin. Tillsammans med mäklarföretagen och hyresförmedlarna innebär detta att myndigheten nu har över 10 000 tillsynsobjekt. Det utökade uppdraget löste vi genom att förstärka personalresurserna och investera i digitala lösningar för att handläggningen skulle gå så snabbt och smidigt som möjligt.

Vårt tillsynsarbete har också förändrats. Vi har bland annat kartlagt mäklarföretagens insatser mot penningtvätt för att myndigheten mera träffsäkert ska kunna arbeta proaktivt mot penningtvätt. Vi ägnade också tid till att fånga in de företag som inte hade ansökt om registrering men också stora informationsinsatser kring vilka krav som ställs på de nya tillsynsobjekten, allt för att i större utsträckning kunna hjälpa våra målgrupper att göra rätt. Vi har också inlett ett projekt för att öka våra kunskaper om hyresförmedlingsbranschen.

Huvuddelen av tillsynsarbetet har dock även detta år bestått i att hantera inkomna anmälningar mot fastighetsmäklare. Konsumenterna anger fortfarande lockpris och andra marknadsföringsfrågor som de största bekymren, men även budgivningar anmäls i stor utsträckning. Antalet anmälningar påverkas i stor utsträckning av utvecklingen på bostadsmarknaden och var lägre än de två föregående åren.

Trots stora informationsinsatser är det alltför många mäklare och några mäklarföretag som inte betalar sin årsavgift i tid och detta var den vanligaste grunden till påföljd av vår disciplinnämnd. Vi genomförde också en kontroll rörande skulder och brott av samtliga fastighetsmäklare vilket

ledde till att myndigheten inledde 18 ärenden rörande bristande redbarhet och lämplighet.

Totalt påbörjade vi totalt 254 tillsynsärenden mot fysiska mäklare och avslutade 374 vilket innebär att vi hade en god balanssituation med kortare handläggningstider vid årsslutet.

Andelen beslut som överklagas till domstol har ökat under flera år. Det innebär att myndigheten fått lägga mer resurser på processer.

Lyckligtvis kunde vi under 2022 träffas fysiskt igen vilket FMI tog vara på i form av fler möten med branschen och andra målgrupper. Vi har utökat vår samverkan i fler forum och spridit information i fler kanaler. Kort sagt interaktion med andra som hjälper oss att utvecklas till en ännu vassare tillsynsmyndighet.

Gunilla Paulsson

Uppgifter, uppdrag och organisation

Uppgifter

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretagen. Enligt myndighetens instruktion ansvarar FMI för att:

- pröva ansökningar om registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag samt att föra register över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade och
- utöva tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

FMI ska även:

- informera om frågor som rör registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag,
- informera om vad som gäller för fastighetsmäklarverksamheten, och
- främja utvecklingen av god fastighetsmäklarsed och praxis om fastighetsmäklarföretags skyldigheter.
- FMI utför också de uppgifter som följer av förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

Regleringsbrev

Enligt regleringsbrevet ska FMI redovisa uppföljningsbara mål för resande för 2025 i förhållande till 2019 på ett sätt som leder till mindre miljö- och klimatpåverkan. Redovisningen ska göras till Regeringskansliet (Finansdepartementet) och Naturvårdsverket senast den 22 februari 2023.

FMI har även i uppdrag att ta emot personer med funktionsnedsättning och nyanlända arbetssökande för praktik. Myndigheten redovisar årligen till Statskontoret hur uppdraget har genomförts och vilka resultat som har nåtts.

Organisation

FMI är en enrådighetsmyndighet som leds av myndighetschefen. I ledningsgruppen ingår chefen för den operativa enheten och chefen för stöd, utveckling och kommunikation.

Inom FMI finns en disciplinnämnd. Nämnden avgör ärenden som kan leda till en disciplinär påföljd och ärenden som är av principiellt intresse. Den beslutar bland annat om en mäklares eller ett mäklarföretags registrering ska återkallas, om en mäklare eller mäklarföretag ska få en varning, erinran eller sanktionsavgift.

Disciplinnämnden består av en ordförande, en vice ordförande, högst sex andra ledamöter och högst sex ersättare för dessa. Dessa utses av regeringen.

Mål och prioriteringar

Under 2022 kortade vi ner vår vision från Trygg fastighetsförmedling med nöjda parter till *Trygg fastighetsförmedling*. Den övergripande effekt vi vill bidra till i samhället är att *Öka konsumentskyddet i bostadsaffärer*.

För varje verksamhetsområde finns resultatmål som ska bidra till effektmålet. Resultatmålen redovisas och följs upp i avsnitten för respektive verksamhetsområde, bland annat med stöd av indikatorer.

I verksamhetsplaneringen för 2022 prioriterade FMI att:

- lära oss mer om fastighetsmäklarföretagen, penningtvätt och hyresförmedlares verksamhet med syfte att optimera vårt tillsynsarbete inom dessa områden.
- utveckla vårt proaktiva arbete och påbörja framtagande av allmänna råd och att i större utsträckning kunna hjälpa våra målgrupper att göra rätt.
- öka målgruppsnyttan och att kunna kommunicera med våra målgrupper och omvärld på ett säkert och effektivt sätt.

Fastighetsmäklarföretagen, penningtvätt och hyresförmedlare

Införandet av den nya fastighetsmäklarlagen har inneburit att myndigheten skaffat sig betydligt bättre kunskap om fastighetsmäklarföretagen. Genom en kartläggning av fastighetsmäklarföretagens arbete med penningtvätt har

FMI fått viktiga insikter om tillsynens framtida inriktning. Kartläggningen har visat att fastighetsmäklarföretagen och mäklarna behöver kompetenshöjande åtgärder, information och vägledning på penningtvättsområdet. Antalet tillsynsobjekt inom hyresförmedlingsverksamheten har ökat och tillsynen omfattar nu även andra typer av förmedlingsobjekt.

På vilka sätt FMI har arbetat beskrivs under Utöva tillsyn.

Proaktivt arbete

FMI ser fortfarande behov av att hitta sätt att komplettera lag och praxis med mer detaljerade regler inom flera områden. Under året har vi bland annat arbetat med allmänna råd alternativt en branschöverenskommelse rörande lockpris.

Arbetet beskrivs under Utfärda regler.

Öka målgruppsnyttan

Att öka målgruppsnyttan handlar mycket om att göra det enklare för våra målgrupper i kontakten med oss. Att erbjuda fler sätt att kommunicera effektivt och säkert ser vi som områden där vi kan erbjuda ett mervärde för våra målgrupper och på samma gång fortsätta digitalisera vår verksamhet.

Arbetet beskrivs i avsnittet Främja god fastighetsförmedling och informera.

Resultatredovisning

Resursfördelning

Verksamhetsområden

FMI:s verksamhet är indelad i nedanstående verksamhetsområden.

- Föra register över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag
- Utöva tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag
- Utfärda regler
- Främja god fastighetsmäklarsed och informera.

FMI har även verksamhetsområdet "Leda och stödja" som stödjer myndighetens arbete inom bland annat registratur och arkiv, ekonomi, HR, verksamhetsutveckling och juridik. I verksamhetsområdets uppdrag ligger också att förbättra FMI:s interna processer och driva den digitala utvecklingen.

Finansiering

Finansieringen av FMI:s verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för 2022 tilldelades myndigheten ett ramanslag på 30 642 tkr.

Verksamhetens totala kostnader

FMI:s totala kostnader för verksamheten 2022 uppgick till 32 305 tkr, en ökning med ca 1,5 mkr jämfört med 2021¹. Alla belopp redovisas i tusental kronor (tkr) om inget annat anges. Till följd av detta kan summeringsdifferenser förekomma.

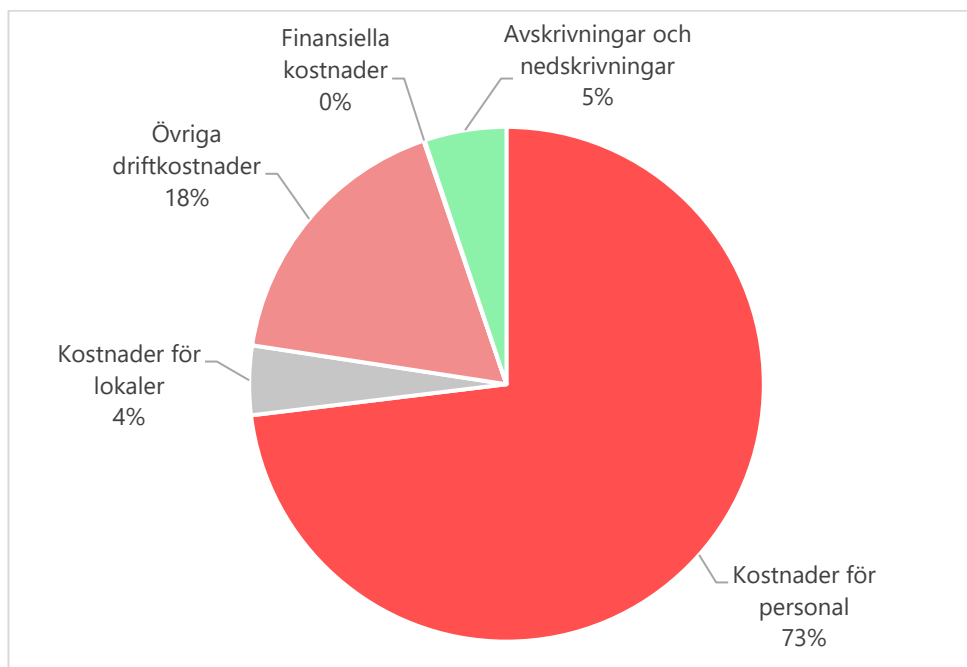
Tabell 1 **Kostnader, totalt i tkr**

Kostnader, tkr	2020	2021	2022
Totala verksamhetskostnader	26 787	30 800	32 303
Totalt	26 787	30 800	32 303

¹ All finansiell information i årsredovisningen kommer från Agresso. Statistik för registrering och tillsyn kommer från ärendehanteringssystemet iipax.

Fördelning av verksamhetskostnader 2022

Verksamhetens totala kostnader fördelas enligt diagrammet nedan.



Fördelning av gemensamma kostnader

FMI:s gemensamma kostnader för verksamhetsområdet ledning och stöd fördelas mellan kärnverksamheterna i proportion till fördelningen av arbetstimmar i tidsredovisningen. Även kostnader för investeringar och avskrivningar för IT och ärendehanteringssystem fördelas mellan kärnverksamheterna.

Totala kostnader per verksamhetsområde

Tabell 2 **Kostnader per verksamhetsområde**

Kostnader, tkr per verksamhetsområde	2020	2021	2022
Föra register över mäklare och företag	3 143	6 036	6 156
Utöva tillsyn över mäklare och företag	18 805	18 493	20 012
Utfärda regler	755	1 046	199
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	4 084	5 225	5 936
Totalt	26 787	30 800	32 303

Intäkter som disponeras av FMI

Intäkter som FMI får disponera utöver anslag består av avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen, intäkter av bidrag, påminnelseavgifter och finansiella intäkter.

Tabell 3 **Intäkter som disponeras av FMI**

Intäkter, tkr	2020	2021	2022
Intäkter av anslag	26 202	30 273	31 944
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	177	134	170
Intäkter av bidrag	408	384	173
Finansiella intäkter	0	8	16
Totalt	26 787	30 800	32 303

Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde

Utifrån ESV:s föreskrifter till 3 kap. 2 § FÅB (2000:605) visar tabell 4 alla intäkter som FMI får disponera samt kostnader procentuellt fördelade per verksamhetsområde. Intäkterna är uppdelade i intäkter av anslag och övriga intäkter.

I tabellen redovisas även uppbördsverksamheten, det vill säga intäkter av ansöknings- och årsavgifter. Intäkterna av ansökningsavgifter hör till kärnverksamheten Föra register över fastighetsmäklare och företag. Intäkterna av årsavgifter hör till resterande verksamheter. Dessa intäkter tillförs statens budget och får inte disponeras av FMI.

Tabell 4 **Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde**

Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde (tkr)	2020	2021	2022
Föra register över fastighetsmäklare och företag			
Intäkter av anslag	3 074	5 933	6 088
Övriga intäkter	69	103	68
Kostnader	3 143	6 036	6 156
<i>Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras</i>	<i>1 964</i>	<i>7 986</i>	<i>3 732</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>1 964</i>	<i>7 986</i>	<i>3 732</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Utöva tillsyn			
Intäkter av anslag	18 394	18 177	19 790
Övriga intäkter	411	316	222
Kostnader	18 805	18 493	20 012
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>18 023</i>	<i>17 212</i>	<i>20 462</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>18 023</i>	<i>17 212</i>	<i>20 462</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Utfärda regler			
Intäkter av anslag	739	1 028	197
Övriga intäkter	16	18	2
Kostnader	755	1 046	199
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>724</i>	<i>974</i>	<i>203</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>724</i>	<i>974</i>	<i>203</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Främja god fastighetsmäklarsed och informera			
Intäkter av anslag	3 995	5 136	5 870
Övriga intäkter	89	89	66
Kostnader	4 084	5 225	5 936
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>3 914</i>	<i>4 863</i>	<i>6 069</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>3 914</i>	<i>4 863</i>	<i>6 069</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Avgiftsintäkter som inte disponeras av FMI

Intäkter per avgiftsbelagd verksamhet

FMI uppbär avgifter från fastighetsmäklare och företag i form av ansökningsavgifter och årliga avgifter. Avgifterna redovisas mot en inkomsttitel i staten. Det är regeringen som beslutar ansökningsavgiftens och den årliga avgiftens storlek.

Avgiftsbelagd verksamhet

De ansökningsavgifter och årliga avgifter som inspektionen uppbär från fastighetsmäklare ska ge full kostnadstäckning på sikt.

Tabell 5 **Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet**

Intäkter och kostnader, tkr	Ink.tit	+/- t.o.m 2020	+/- 2021	Int 2022	Kostn 2022	+/- 2022	Ack. +/- utgåen de 2022
Ansökningsavgifter							
Beräknad budget enl regleringsbrev 2022	2553	1 307	-110	2 965	-3 105	-140	1 057
Utfallets över/underskott		-8 030	2 053	3 732	-6 088	-2 356	-8 333
Skillnad utfall/Regleringsbrev		-9 337	2 163	767	-2 983	-2 216	-9 390
Årliga avgifter							
Beräknad budget enl regleringsbrev 2022	2553	11 764	-993	27 022	-27 945	-923	9 848
Utfallets över/underskott		21 101	-1 291	26 735	-25 856	879	20 689
Skillnad utfall/Regleringsbrev		9 337	-298	-287	2 089	1 802	10 841

I tabellen redovisas de ansökningsavgifter och årliga avgifter som fastighetsmäklarna och företagen har betalat till FMI som myndigheten inte disponerar. Intäkterna ställs mot de kostnader som belastar anslaget per avgiftsbelagd verksamhet för budgetåret. I enlighet med regleringsbrevet för budgetåret 2022 redovisas inspektionens överskott eller underskott per år och verksamhet för åren 2021 och 2022. Det ackumulerade över- eller underskottet sammanlagt per verksamhet under åren 2008–2020 redovisas i tabellen.

Sedan 2008 har FMI:s totala uppbörd av ansökningsavgifter och årliga avgifter jämfört med inspektionens kostnader haft ett totalt ackumulerat överskott. År 2022 minskade det totala överskottet med ca 1 480 tkr och ligger nu på 12 356 tkr. Det ackumulerade underskottet för verksamheten som finansieras av ansökningsavgifter landade på -8 333 tkr. Det ökade underskottet beror på ett stort inflöde av ansökningar under slutet på 2021

som medförde ökade intäkter av ansökningsavgifter samtidigt som mycket av handläggningen gjordes under våren 2022.

Samtidigt har 2022 års kostnader för verksamhetens som finansieras av årliga avgifter ökat bland annat på grund av ökad personalstyrka och det ackumulerade överskottet för årliga avgifter blev 20 689 tkr.

Föra register över mäklare och mäklarföretag

Att vara registrerad är en förutsättning för att få vara verksam som fastighetsmäklare. För att fastighetsmäklare ska få bedriva yrkesmässig förmedling i ett fastighetsmäklarföretag är det även en förutsättning att företaget är registrerat. Myndigheten ska ha ett uppdaterat register över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. FMI handlägger ansökningar om registrering, underrättelser om tillfällig yrkesutövning och ansökningar om yrkeskort rörande fastighetsmäklare. FMI hanterar även när en mäklare eller ett mäklarföretag begär att bli avregistrerad eller har fått sin registrering återkallad genom beslut.

Utöver de svenska registreringarna handlägger FMI även ansökningar från medborgare i EU, EES och Schweiz enligt lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer, samt föreskrifter meddelade med stöd av den lagen. En ansökan om ett europeiskt yrkeskort för att etablera sig som mäklare i Sverige handläggs och beslutas av FMI. Mäklare som är registrerade i det svenska fastighetsmäklarregistret kan ansöka hos FMI om ett europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning i en annan EU/EES-stat eller i Schweiz.

Kostnader för registerverksamheten

Tabell 6 **Kostnader för registerverksamheten**

Kostnad, tkr	2020	2021	2022
Pröva ansökan om registrering för etablering i Sverige	3 136	3 736	4 556
varav:			
• pröva ansökan med återopande av enbart svensk utbildning	2 983	3 490	4 479
• pröva ansökan med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik	142	243	77
• pröva ansökan med återopande av ett europeiskt yrkeskort	11	0	0
Registrera tillfällig yrkesutövning i Sverige	7	3	0
Pröva ansökan om registrering för företag ²	-	2 300	1 600
Totalt	3 143	6 036	6 156

² Delområdet "Pröva ansökan om registrering för företag" är nytt och trädde ikraft vid halvårsskiftet 2021.

Resultatmål

Enligt FMI:s verksamhetsplan för 2022 är resultatmålet för registrering att vi har en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess som bidrar till att kompetenta och lämpliga mäklare och mäklarföretag registreras. De insatser som var planerade för att nå detta var att:

- genomföra åtgärder och kontroller så att de mäklarföretag och hyresförmedlare som enligt lag ska vara registrerade också skulle bli det,
- införa nya utbildningskrav i registreringsföreskriften,
- samt fortsätta digitalisera och effektivisera ansökningsprocessen.

Antal registrerade mäklare

Antalet registrerade fastighetsmäklare ökade under 2022. Det beror bland annat på att fler mäklare har registrerats inom kategorin särskild registrering för hyresförmedling.

Tabell 7 **Registrerade fastighetsmäklare**

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2020	2021	2022
Fullständig registrering	7140	7346	7427
Tillfällig registrering	1	2	1
Registrering för hyresförmedlare	91	79	78
Särskild registrering för hyresförmedling ³	-	66	276
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare⁴	7 232	7 493	7 782
<i>varav:</i>			
• Kvinnor	3 328	3 434	3 564
• Män	3 895	4 046	4 218

Det totala antalet fastighetsmäklare som vid årsskiftet 2022/2023 var registrerade hos FMI ökade med 289 personer jämfört med årsskiftet 2021/2022.

Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare minskade med en person jämfört med årsskiftet 2021/2022. Samtidigt ökade antalet

³ 2021 infördes "Särskild registrering för hyresförmedling" som en ny kategori för registrering.

⁴ 2020 års antal kvinnor är justerade då det finns ett antal mäklare som inte uppgett kön.

fastighetsmäklare med särskild registrering för hyresförmedling med 210 personer jämfört med året innan.

Antalet kvinnor ligger kvar på ca 46 procent av den totala mängden registrerade mäklare. Av de registrerade hyresförmedlarna och mäklarna med särskild registrering för hyresförmedling är andelen kvinnor ca 43 procent, vilket är en minskning med elva procent sedan föregående år.

Ansökningar om registrering, mäklare

Tabell 8 **Ansökningar om registrering**

Ansökningar, antal	2020	2021	2022
Totalt antal inkomna ansökningsärenden	679	959	841
<i>varav:</i>			
• <i>ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning</i>	679	952	840
• <i>ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik</i>	0	6	1
• <i>ansökan om etablering i Sverige med åberopande av ett europeiskt yrkeskort</i>	0	1	0
Totalt antal avgjorda ansökningsärenden	700	815	984
<i>varav:</i>			
• <i>ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning</i>	699	810	982
• <i>ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik</i>	1	4	2
• <i>ansökan om etablering i Sverige med åberopande av ett europeiskt yrkeskort</i>	0	1	0
Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång	33	126	38
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr⁵	4 480	4 580	4 630
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	14	13	20

⁵ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "pröva ansökan om registrering för mäklare" med antalet avgjorda ansökningsärenden.

Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige

Antalet inkomna ansökningar om registrering minskade jämfört med föregående år med tolv procent och antalet avgjorda ärenden ökade med 21 procent.

År 2022 kom det in en ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer. FMI avgjorde två ärenden om etablering under 2022.

Pågående ansökningsärenden vid årets slut

Den 31 december 2022 fanns det 38 öppna ansökningsärenden (jämfört med 126 vid årsskiftet 2021/2022). Det kom in 28 ärenden efter den 15 december, vilket gör att den generella handläggningstiden på tre veckor av förklarliga skäl löper över årsskiftet. I tre ärenden har beslut om avslag fattats och i ett ärende har beslut om avvisning fattats som samtliga inväntar laga kraft.

Handläggningstid och kostnad

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under 2022 avgjorda ansökningarna om registrering för mäklare ökade med 50 kr jämfört med 2021.

Den genomsnittliga handläggningstiden är en av FMI:s indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess. Målet för ansökningsärenden är att handläggningstiden ska vara högst 21 dagar.

Handläggningstiden påverkas i många fall av att ansökan inte varit komplett. Den påverkas dessutom av den mängd ansökningar som inkommer till myndigheten, framför allt då många ansöker vid samma tidpunkt. Ansökningar där sökanden hänvisar till äldre utbildning eller utbildning som är genomförd vid olika lärosäten är komplicerade att handlägga och genererar ofta längre handläggningstider. Handläggningen av ansökningar om registrering har haft en genomsnittlig handläggningstid på 20 dagar under 2022, vilket är en ökning med sju dagar i jämförelse med föregående år. Det beror främst på att fler ansökningar än vanligt inkom vid årsskiftet 2021/2022, med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen (2021:516). I cirka 75 procent av alla ärenden har handläggningstiden varit 21 eller färre dagar.

Antal förelägganden i ansökningsärenden

FMI skickade totalt ut 511 förelägganden om komplettering i ansökningsärendena under 2022, jämfört med 452 under 2021. Detta är en av våra indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål. Mätningen har hjälpt oss att få en tydlig bild inom vilka områden som flest förelägganden skickas ut i, vilken har kunnat användas i till exempel kommunikation med sökanden. Resultatet var förväntat då myndigheten handlagt fler ärenden och hanterade en ny kategori.

Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige

Tabell 9 Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige

Underrättelser, antal	2020	2021	2022
Totalt antal inkomna underrättelser	2	1	2
<i>varav:</i>			
• genom underrättelse	2	1	2
• genom innehav av ett europeiskt yrkeskort	0	0	0
Totalt antal registrerade underrättelser	0	3	2
<i>varav:</i>			
• genom underrättelse	0	3	2
• genom innehav av ett europeiskt yrkeskort	0	0	0

Under 2022 kom två ärenden in med underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige, vilka även handlades under året. Arbetet med ansökningsärenden som omfattas av lagstiftningen om yrkeskvalifikationer är mycket tidskrävande på grund av att regelverket är komplext. Dessutom är antalet ärenden av denna typ få, det gör att det ofta krävs inläsning på området inför varje ärende.

Begäran om avregistrering

Tabell 10 Begäran om avregistrering, mäklare

Begäran om avregistrering, antal	2020	2021	2022
Antal inkomna ärenden	460	429	603
Antal avgjorda ärenden	459	423	584

Under 2022 har FMI, liksom tidigare år, informerat om att begäran om avregistrering måste ske före årsskiftet för att en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag inte ska behöva betala den årliga avgiften för nästkommande år. Eftersom majoriteten av ärenden med begäran om avregistrering kom in under årets två sista månader verkar det som att informationen nått ut.

Det kom in 66 ärenden gällande begäran om avregistrering för mäklarföretag under 2022 och 64 ärenden avgjordes. Då registreringskravet för företag infördes först den 1 juli 2021 saknas fullständigt underlag för jämförelser med tidigare år avseende begäran om avregistrering.

Genom den digitala tjänsten avregistrering för mäklare via mina sidor har vi också skapat målgruppsnytta. Under året har 569 avregistreringsärenden skett via webben, jämfört med 245 ärenden 2021.

Ansökningar om registrering, företag

Sedan ikraftträdandet av den nya fastighetsmäklarlagen, den 1 juli 2021, ska även fastighetsmäklarföretag ansöka om registrering och uppgifter om de registrerade företagen ska finnas i ett register hos FMI. Detta innebar att det kom in en stor mängd ansökningar i slutet av 2021. Det höga inflödet av ansökningar på kort tid påverkade handläggningstiden för 2022.

Tabell 11 Företagsregistrering 2021

Ansökningar för företag, antal	2020	2021	2022
Totalt antal inkomna ansökningsärenden	-	1 867	388
varav:			
• Fullständig registrering	-	1 792	352
• Registrering för hyresförmedlare	-	12	9
• Särskild registrering för hyresförmedling	-	63	27
Totalt antal avgjorda ansökningsärenden	-	907	1330
varav:			
• Fullständig registrering	-	888	1233
• Registrering för hyresförmedlare	-	3	17
• Särskild registrering för hyresförmedling	-	16	75
Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång	-	996	18
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr⁶	-	2 536	1 203
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	-	26	55

Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för företag

Antalet inkomna ansökningar om registrering för företag var totalt 388 under 2022. Av dessa avsåg nio registrering för hyresförmedlare och 27 särskild registrering för hyresförmedling.

Vid årsskiftet 2022/2023 fanns det 2 164 registrerade företag.

Handläggningstid och kostnad

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under 2022 avgjorda ansökningarna om registrering för företag blev 1 203 kr, vilket är en minskning sedan föregående år.

Den genomsnittliga handläggningstiden är en av FMI:s indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess. Den genomsnittliga handläggningstiden för företagsansökningar var 55 dagar under 2022, vilket är en ökning jämfört

⁶ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "pröva ansökan om registrering för företag" med antalet avgjorda ansökningsärenden.

med 26 dagar 2021. Främst påverkades handläggningstiden under året av det stora antalet ansökningar som inkom till FMI under en begränsad tidsperiod i slutet av 2021, enbart under december månad det året inkom 818 ansökningar.

Utöver antalet ansökningar så har handläggningstiden påverkats av att myndigheten haft att hantera en ny kategori ansökningar. De nya rutiner och arbetssätt som tagits fram har behövts anpassas efter hand. Nya arbetssätt kräver upplärning och bedömningen tar längre tid till en början innan rutinerna anpassats och det skapats praxis på området.

Utöver de nya utmaningarna så har handläggningstiden i många fall även påverkats av att ansökan inte varit komplett när den inkommit och vi har behövt begära in ytterligare handlingar.

Då registreringskravet för företag infördes först den 1 juli 2021 saknas fullständigt underlag för jämförelser med tidigare år.

Förändringar i företagen

Ett registrerat fastighetsmäklar företag ska anmäla till FMI vid upphörande av verksamhet, om de försätts i konkurs, blir föremål för företagsrekonstruktion eller går i likvidation. De ska även anmäla om det sker förändringar vad gäller registreringskategori, adress- eller kontaktuppgifter och ändringar i ledning eller ägande.

Under 2022 inkom 96 anmälningar om ändring i företagets styrelse och ägarkrets. 65 ärenden avgjordes under året.

Överklagade registreringsbeslut

Överklaganden fysisk person

Tabell 12 Överklagade beslut och slutligt avgjorda överklaganden

Antal överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden	2020	2021	2022
Antal avslag	24	27	29
Antal överklagade beslut om avslag	8	7	5
Antal slutligt avgjorda överklaganden	10	9	3
<i>varav den slutliga utgången har blivit att</i>			
• <i>beslutet inte har ändrats</i>	7	6	1
• <i>beslutet har ändrats</i>	2	2	2
• <i>överklagandet inte har prövats i sak</i>	1	1	0
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	5	3	5

FMI avslag 29 ansökningar om registrering under 2022 som gällde ansökningar om registrering som gjorts av en fysisk person. Det kan jämföras med 27 avslag under 2021. Sett i relation till antalet avgjorda ärenden utgör det 2,9 procent under 2022 och 3,3 procent under 2021.

Av de 29 avslagsbesluten 2022 överklagades fem ärenden till förvaltningsrätten, vilket innebär att överklagandefrekvensen var cirka 17 procent.

Tre överklagade ansökningsärenden vann laga kraft under 2022. Domstolen avslag överklagandet i ett av dessa ärenden. FMI:s beslut om att inte bevilja registrering fastställdes därmed. I två ärenden upphävdes FMI:s beslut och ärendena återförvisades till myndigheten för beviljande av registrering. FMI hade i båda dessa ärenden medgett att besluten upphävdes mot bakgrund av omständigheter som inträffat under handläggningen i domstol. I det ena ärendet hade nya utbildningsbevis getts in av den sökande och i det andra ärendet bedömdes den tid som förflutit under handläggningen i domstol ha betydelse för bedömningen av den sökandes redbarhet och lämplighet.

Vid årsskiftet 2022/2023 pågick fem processer med anledning av att den sökande hade överklagat ett beslut om avslag på sin ansökan om registrering.

Överklaganden fastighetsmäklarföretag

Den nya fastighetsmäklarlagen innebär att även fastighetsmäklarföretag ska registreras. denna ärendekategori är ny och under 2022 kom det endast in ett överklagningsärende som gäller ett mäklarföretag

Under 2022 har FMI avslagit två ansökningar om registrering som gjorts av ett fastighetsmäklarföretag. Ett av dessa överklagades, vilket innebär en överklagandefrekvens på 50 procent.

I det överklagade beslutet hade företagets ägare och personer i ledningen inte bedömts uppfylla kravet på redbarhet och lämplighet. Under handläggningen i domstol valde ägarna att överlåta företaget och styrelsen byttes ut. FMI kunde därefter medge att beslutet upphävdes. Förvaltningsrätten beslutade att upphäva avslagsbeslutet och återförvisa ärendet till myndigheten. FMI har därefter beviljat företagets ansökan om registrering.

Resultatanalys

Registreringsprocessen ska vara tydlig, enkel och snabb och bidra till att kompetenta och lämpliga mäklare och mäklarföretag registreras. En indikator för att se hur väl vi når vårt resultatmål är att mäta den genomsnittliga handläggningstiden. Under 2022 ökade den med sju dagar för fysiska personer och 29 dagar för företag jämfört med föregående år. Det innebär en ökning med cirka 54 procent respektive 112 procent. Det kan förklaras av det ökade inflödet av ansökningar vid årsskiftet som påverkade hela registreringsverksamheten. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden avseende fysisk person där beslut fattades under årets första kvartalet låg på 31 dagar jämfört med andra kvartalet där genomsnittet låg på 14 dagar. Det visar tydligt att handläggningstiderna har kunnat arbetas ned i takt med att vi handlagt den stora mängden ansökningar som inkom runt årsskiftet 2021/2022. För ansökningar avseende mäklarföretag är motsvarande genomsnittliga handläggningstider 60 dagar för första kvartalet och 42 dagar andra kvartalet. Myndigheten fick in 388 ansökningar från företag under 2022 och avgjorde sammanlagt 1330 som kom in under 2021 och 2022.,

En annan indikator för att mäta våra insatser är antal avslag, vilket har ökat med två jämfört med föregående år avseende fysiska personer, men ligger procentuellt i relation till avgjorda ärenden på en lägre nivå än föregående år. Sett över de senaste åren minskar antalet avslag procentuellt sett varje år. Det tyder på att informationen om vad som krävs för att registreras har varit tydlig och det har varit enkelt att veta vad som utgör en komplett

ansökan. Det saknas underlag för en liknande jämförelse för tidigare år avseende mäklarföretag då registreringskravet infördes vid halvårsskiftet 2021.

Analysen visar att vi har en smidig registreringsprocess. Totalt skickade FMI ut 511 förelägganden i ansökningsärenden avseende fysisk person, vilket är 59 fler än föregående år. Ökningen beror bland annat på att vi behövt förelägga om praktikintyg avseende ansökningar i den nya kategorin om särskild registrering för hyresförmedling. Däremot är det fortfarande ett lägre antal än 2020, vilket visar att våra insatser för att skapa förståelse för vad en komplett ansökan innebär har gett resultat. Det visar sig bland annat genom att vi mer än halverat våra förelägganden om teoretisk utbildning sedan 2020. Mätningen har gett oss en tydlig bild av vilka områden vi förelägger om och detta hjälper oss i arbetet med att utveckla ansökningsprocessen och ge tydligare information på vår webbplats.

Arbetet med att effektivisera ansökningsprocessen har fortsatt även under 2022. Vi har dessutom haft ett tydligt fokus på målen för indikatorerna och följt upp dessa kontinuerligt under året.

Under året har FMI infört nya utbildningskrav som får fullt genomslag den 1 januari 2028. Syftet är att framtida mäklare ska rustas för att klara den alltmer komplexa tjänst som förmedlingsuppdraget innebär, vilket i slutändan ökar konsumentskyddet i bostadsaffärer.

Den 1 januari 2022 trädde nya krav gällande återregistrering i kraft. Det berör de som ansöker om fullständig registrering och tidigare varit registrerade inom samma kategori. Det nya kravet innebär att den som varit avregistrerad i mer än fem år innan ansökan kommer in till myndigheten ska ha genomfört och fått godkänt på ett kunskapsprov. Tidigare gjorde FMI en bedömning av den sökandes utbildning för att utreda om den fortfarande motsvarar de utbildningskrav som gällt vid tiden för ansökan om återregistrering. Däremot infördes en övergångsregel för de ansökningar om återregistrering som inkom senast 1 oktober 2022 som innebär att den sökande kunde välja mellan att uppvisa kunskapsprov eller om FMI skulle bedöma om den tidigare utbildningen uppfyllde utbildningskraven. Myndigheten har, utöver dialog med de två lärosäten som erbjuder kunskapsprov idag, även informerat om förändringarna i FMI:s nyhetsbrev samt via webbplatsen.

Det har under 2022 genomförts en granskning av de mäklarföretag som inte ansökt om registrering, se mer under avsnittet *Tillsyn av mäklarföretag*.

Hanteringen av ändringar i mäklarföretag tar mycket tid i anspråk likt handläggningen av en ansökan om registrering. Handläggningen av ändringar är avgiftsfri och vi mäter inte handläggningstid. För att inte skapa

ett kryphål för icke lämpliga personer att få inflytande i registrerade fastighetsmäklarföretag behöver dessa kontroller göras när ändringar sker i företagets ledning och ägande. Hanteringen tar resurser från övriga registreringsverksamhet, då de kontroller som ska göras av ledning och ägare i ett företag är omfattande. Beroende på hur många ändringsärenden som inkommer kan handläggningen av ansökningar komma att påverkas. Hur ändringarna idag hanteras lämnar utrymme för förbättring och inte minst effektivisering.

Arbetet med att utveckla e-tjänsterna för både de enskilda mäklarna samt mäklarföretagen har fortsatt under 2022 och den ökade digitaliseringen har bidragit till effektivisering och målgruppsnytta. E-tjänsterna för ansökan om registrering som infördes inför ikraftträdandet av den nya lagen 2021, är fortsatt centrala för de mäklare och mäklarföretag som ansöker om registrering. De 841 personer och 388 företag som under 2022 har ansökt om registrering har själva kunnat lägga in sin ansökan med de handlingar som krävs. De som ansökt om registrering som fastighetsmäklare har kunnat följa sitt ansökningsärende i realtid, samma möjlighet finns ännu inte för företagen. På motsvarande sätt har den digitala tjänsten för avregistrering avsevärt underlättat för de som avregistrerade sig under 2022. För myndigheten har e-tjänsterna varit avgörande för att på kort tid hantera en stor mängd ärenden och samtidigt hålla handläggningstiderna på en rimlig nivå.

Sammantaget bedömer vi att de insatser som genomförts under 2022 har bidragit till ökad målgruppsnytta.

Utöva tillsyn

FMI har tillsyn över att registrerade fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag uppfyller sina skyldigheter att följa gällande rätt och iakttä god fastighetsmäklarsed.

Tillsynsmetoder och rutiner

FMI utövar sin tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag efter anmälan, genom tematiska granskningar och annan egeninitierad tillsyn.

Utgångspunkten är att handläggningen av ett tillsynsärende inriktas enbart på de anmälda förhållandena eller på den frågeställning som är anledningen till egeninitieringen.

FMI utför olika kontroller och granskningar för att säkerställa att mäklare och mäklarföretag fortsätter att uppfylla kraven för att vara registrerade. I tillsynen ingår även utredningar av om den årliga avgiften betalas och i tillsynen av mäklare även om mäklaren kontinuerligt har en försäkring för skadeståndsansvar. Mäklare är skyldiga att anmäla närståendeförvärv, konkurs, näringsförbud med mera till FMI.

Om FMI uppmärksammar något som tyder på att en fastighetsmäklare eller ett mäklarföretag inte uppfyller registreringskraven, eller har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, initierar vi ett tillsynsärende. Förutom genom de egna kontrollerna och granskningarna kan det vara fråga om uppgifter som FMI har uppmärksammat i media, genom domar, beslut och information från andra myndigheter eller på något annat sätt.

FMI genomför tematisk tillsyn med fokus på någon särskild fråga som vi bedömer vara av intresse för en fördjupad granskning eller studie.

Ärenden som kan leda till en disciplinär påföljd prövas av Disciplinnämnden. Andra frågor beslutas av myndighetschefen eller av någon annan tjänsteman med delegerade beslutsbefogenheter.

Disciplinära åtgärder

FMI:s disciplinnämnd kan återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett mäklarföretag, meddela en varning eller en erinran. Om en förseelse bedöms som ringa får inspektionen avstå från att meddela någon påföljd.

Besluten kan överklagas till Förvaltningsrätten vars domar och beslut kan överklagas till Kammarrätten och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. För en prövning i de högre instanserna krävs prövningstillstånd.

Kostnader för tillsynsverksamheten

Tabell 13 **Kostnader för tillsynsverksamheten⁷**

Kostnader, tkr	2020	2021	2022
Bedriva tillsyn mäklare	17 673	17 870	18 161
Bedriva tillsyn företag	0	0	1 579
Hålla sammanträde i Disciplinnämnden	749	563	267
Utföra kontroller och granskningar	383	60	3
Utföra kontroller och granskningar ftg	0	0	2
Totalt	18 805	18 493	20 012

Resultatmål

Enligt FMI:s verksamhetsplan för 2022 är resultatmålet för tillsynsverksamheten att vi har en rättssäker, effektiv och riskbaserad tillsyn som bidrar till tryggare bostadsaffärer.

De insatser som vi planerade för att nå detta omfattade främst tillsynen avseende företagen. Anledningen till detta är att nyheterna i fastighetsmäklarlagen som infördes den 1 juli 2021 kräver att FMI ser till att kunskapen höjs bland de anställda och att det finns stöd i arbetet för juristerna i det fortsatta arbetet gentemot mäklarföretagen. Mot bakgrund härav var insatserna som planerades för att nå resultatmålet att:

- Se över vilka företag som behöver vara registrerade men som inte ansökt
- Se till att kunskapsinhämtning sker avseende hyresförmedlingsbranschen inklusive särskild registrering
- Genomföra en kartläggning av mäklarföretagen med fokus på penningtvätt.

⁷ Med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen som trädde i kraft vid halvårsskiftet 2021 följer vi från 2022 och framåt upp tid och kostnader i kategorierna *Bedriva tillsyn mäklare* och *Bedriva tillsyn företag*. Kostnaderna för de tidigare kategorierna Anmälan, Tematisk, Egeninitierad och Otillåten fastighetsförmedling är summerade och inkluderade i huvudkategorierna Mäklare och Företag, retroaktivt från 2020 för att det ska vara enkelt att utläsa jämförelsen mellan åren.

Tillsynsärenden mot mäklare

Antalet anmälningar minskade under 2022. På grund av detta och som ett resultat av en effektivisering av anmälningsprocessen, öppnade FMI färre ärenden än 2021 och 2020. FMI har påbörjat två tematiska granskningar mot mäklare under året. Balansläget har även gjort det möjligt för myndigheten att påbörja och avgöra fler egeninitierade ärenden än under både 2021 och 2020. Det totala antalet avgjorda tillsynsärenden har minskat. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden har minskat både för tillsynsärenden avgjorda på tjänstemannanivå och för ärenden avgjorda av Disciplinnämnden, jämfört med 2021 men är längre än för 2020.

Tabell 14 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2020	2021	2022
Totalt antal påbörjade tillsynsärenden⁸	586	324	254
varav:			
• Anmälningar	481	283	154
• tematiska tillsynsärenden	35	0	18
• andra egeninitierade tillsynsärenden	70	41	82
Totalt antal avgjorda tillsynsärenden⁹	429	459	374
varav:			
• anmälningar	327	410	292
• tematiska tillsynsärenden	33	1	2
• andra egeninitierade tillsynsärenden	69	48	80
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	352	238	103
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda tillsynsärenden, kr ¹⁰	41 040	38 862	48 559
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar¹¹	193	242	216
varav:			
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	183	236	226
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden	207	249	210

Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden

Antalet anmälningar minskade under 2022 jämfört med 2021. Totalt fick FMI in 1067 anmälningar som underlag för tillsynen. Detta är en minskning med 42 procent jämfört med 2021 och 21 procent jämfört med 2020.

⁸ Från antalet påbörjade tillsynsärenden för 2022 har två ärenden, 22-0769 och 22-0953 undantagits. Ärendena inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till ett 4.3- ärende annan egeninitierad tillsyn.

⁹ I antalet avgjorda tillsynsärenden för 2022 ingår två ärenden, 22-0769 och 22-0953 som inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till ett 4.3- ärende annan egeninitierad tillsyn.

¹⁰ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att kostnaderna för handläggningen av anmälningar, tematisk tillsyn och annan egeninitierad tillsyn med OH-påslaget har delats med de i tabellen redovisade avgjorda tillsynsärendena.

¹¹ I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig handläggningstid ingår avgjorda anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. Liksom tidigare ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden i beräkningsunderlaget. I underlaget ingår två ärenden, 22-0769 och 22-0953 som inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till ett 4.3- ärende annan egeninitierad tillsyn.

Antalet påbörjade tillsynsärenden har fortsatt att minska. 2022 påbörjades 254 tillsynsärenden vilket är drygt 21 procent färre än 2021 och drygt 57 procent färre än 2020.

FMI avgjorde totalt 374 tillsynsärenden under 2022, vilket är färre avgjorda ärenden än under både 2021 och 2020. Under 2022 avgjordes 85 färre tillsynsärenden än 2021, en minskning med drygt 18 procent. Det är också 55 färre ärenden än 2020, en minskning med knappt 13 procent. Det gynnsamma läget och effektivt arbete har gjort att myndigheten har kunnat fortsätta minskningen av balanserna. Vid utgången av 2022 hade antalet pågående tillsynsärenden mot registrerade mäklare minskat med 135 ärenden, från 238 ärenden 2021 till 103 ärenden 2022.

Handläggningstid och kostnad

Den genomsnittliga styckkostnaden per avgjort tillsynsärende mot fastighetsmäklare ökade med 9 697 kronor jämfört med 2021 och 7 519 kronor jämfört med 2020.

Årets genomsnittliga handläggningstid på 216 dagar för avgjorda tillsynsärenden var en minskning jämfört med för 2021 (242 dagar). Handläggningstidens minskning gäller såväl ärenden som tjänstemän beslutade som ärenden beslutade av Disciplinnämnden. Handläggningstiden för samtliga ärenden beslutade av Disciplinnämnden minskade trots att handläggningstiden för egeninitierade ärenden rörande obetalda eller för sent betalda årsavgifter som beslutades av Disciplinnämnden har ökat från 58 dagar 2021 till 114 dagar 2022.

Anmälningar

Antalet inkomna anmälningar minskade under 2022 till 1067, vilket är lägre än under både 2021 och 2020.

Ett urval av de mest frekventa frågeställningarna enligt anmälarna framgår av följande tabell.

Tabell 15 **Anmälningar**

Antal frågeställningar i anmälningar	Anmälningar		
	2020	2021	2022
Marknadsföring – lockpris	692	1051	353
Marknadsföring – övrigt	121	150	161
Budgivning	198	229	160
Mäklarens bristande kommunikation ¹²	149	154	136
Övrigt	92 ¹³	114	106
Objektsbeskrivning	86	123	101
Mäklarens råd-/upplysningsskyldighet	109	104	94
Kontrakt och kontraktsskrivning ¹⁴	72	80	67
Mäklarens kontrollskyldighet	50	56	49

FMI sammanställer löpande de problem som konsumenter anmäler när det rör fastighetsmäklartjänster. Av sammanställningen framgår vilken typ av kritik som har framförts mot mäklare i de anmälningar som har kommit in till myndigheten.

Under 2022 var det marknadsföring – lockpris och marknadsföring –övrigt som toppade statistiken. Även budgivning, mäklarens bristande kommunikation och objektsbeskrivning var vanligt förekommande orsaker till anmälningar under 2022.

Tematiska tillsynsärenden

FMI har inlett två tematiska granskningsprojekt avseende enskilda mäklare under 2022.

Redbarhet och lämplighet

Det första projektet¹⁵ är en granskning av de registrerade mäklarnas redbarhet och lämplighet. Granskningen har omfattat samtliga hos FMI registrerade fastighetsmäklare per den 7 oktober 2022. Granskningen har bestått i att FMI har begärt uppgifter från Polismyndigheten avseende om

¹² Orsaken fanns inte tidigare men kan möjligen fått anmälningar från de tidigare orsakerna mäklarens agerande och omsorgsplikt som tagits bort.

¹³ Inför verksamhetsåret 2020 togs flera allmänt formulerade orsaker bort, som "mäklarens agerande" och "god fastighetsmäklarsed". Det kan vara anledningen till att så många fler anmälningar kommit in med orsaken övrigt.

¹⁴ 2019 hette denna orsak enbart kontraktsskrivning och annan orsak med beteckningen kontrakt saknades. Jämförelsen har här gjorts med orsaken kontraktsskrivning för 2019.

¹⁵ Dnr 22-2146.

de enskilda mäklarna har dömts för brott under de senaste fem åren samt från Kronofogden avseende om de har restförda skulder. Utifrån det inhämtade underlaget har tillsynsärenden initierats mot 18 mäklare. Två av ärendena har avgjorts av Disciplinnämnden. I ett ärende¹⁶ meddelades mäklaren en erinran då han godkänt ett strafföreläggande avseende bokföringsbrott – för sent inlämnad årsredovisning. I det andra ärendet¹⁷ meddelades mäklaren en varning då han dömts för penningtvättsbrott. Besluten har ännu inte vunnit laga kraft.

Hyresförmedlingsbranschen

Det andra projektet¹⁸ avser hyresförmedlingsbranschen. Syftet med projektet är framför allt att öka myndighetens kunskap om hur ett uppdrag går till när det gäller förmedling av hyresobjekt. Förhoppningen är även att FMI efter genomfört projekt har fått insyn i sedvänjan och kunskap om branschens utmaningar. Projektet kommer omfatta kunskapsinhämtning från branschen, fördjupad information, frågan om hyresförmedlare som ännu inte är registrerade men borde vara det och även frågan om företag verksamma inom hyresförmedling borde vara registrerade vid FMI men ännu inte är det.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

FMI påbörjade 82 egeninitierade tillsynsärenden mot mäklare under året. Detta är dubbelt så många som under 2021 och 12 fler ärenden än de 70 ärenden vi påbörjade 2020. Av årets egeninitierade ärenden är 68 på grund av att mäklare inte har betalat årsavgiften och/eller påminnelseavgiften i tid. Denna ärendegrupp var ny för året 2020.

¹⁶ Dnr 22-1991.

¹⁷ Dnr 22-1992.

¹⁸ Dnr 22-2522. Projektet kommer till viss del även avse företag.

Tillsynsärendenas utgång

Tabell 16 Tillsynsärendenas utgång

Tillsynsärendenas utgång ¹⁹	2020	2021	2022
Totalt antal avskrivna ärenden	252	272	145
varav:			
avskrivna av tjänsteman	248	269	142
avskrivna av Disciplinnämnden	4	3	3
Totalt antal beslut om disciplinpåföljd	175	181	223
varav:			
• antal beslut om återkallelse	20	8	16
• antal beslut om varning	108	113	143
• antal beslut om erinran	47	60	64
Antal beslut om ringa förseelse	1	5	5

Under 2022 avgjorde FMI 144²⁰ ärenden på tjänstemannanivå, vilket är en minskning jämfört med 2021 och 2020. Andelen sådana tillsynsbeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var knappt 39 procent, jämfört med drygt 59 procent år 2021 och knappt 58 procent år 2020.

Disciplinnämnden hade under 2022 tio sammanträden, vilket är lika många som under 2021 och 2020. Under 2022 fattade Disciplinnämnden 229 beslut²¹, vilket är fler än under 2021 då 187 beslut²² fattades, och under 2020 då 180 beslut fattades²³.

Disciplinnämnden beslutade om återkallelse i 16 ärenden under 2022, jämfört med åtta under 2021 och 20 under 2020.

De vanligaste påföljdsgrunderna

Under 2022 var den vanligaste grunden för disciplinpåföljder mot mäklare förseelser vid betalning av den årliga avgiften. Därefter kom

¹⁹ Eftersom nämndens beslut om påföljder och ringa förseelser får överklagas avspeglar sådana uppgifter i tabellen inte den slutliga utgången (se rubriken "överklagade tillsynsbeslut").

²⁰ Av de 144 ärendena som avgjordes på tjänstemannanivå, var 142 avskrivningar och två ringa förseelser.

²¹ Av de 229 besluten ledde 223 till någon form av disciplinpåföljd. Tre beslut ledde till avskrivning och tre beslut till ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

²² Av de 187 besluten ledde 181 till någon form av disciplinpåföljd. Tre beslut ledde till avskrivning och tre beslut till ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

²³ Av de 180 besluten ledde 175 till någon form av disciplinpåföljd. Fyra beslut ledde till avskrivning och ett beslut till ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

marknadsföring, brister i omsorgsplikten, brister i objektsbeskrivningen följt av pris i marknadsföringen.

Tabell 17 **De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder²⁴**

Bedömd sakfråga	2020	2021	2022
Betalning av årlig avgift	55	36	66
Marknadsföring	28	55	63
Omsorgsplikt	25	29	28
Objektsbeskrivning	21	36	26
Pris i marknadsföring	8	21	17
Anbudsförteckning	19	20	17
Redbarhet och lämplighet	12	7	16
Rådgivnings- och upplysningskyldighet	12	4	15
God fastighetsmäklarsed	8	13	14
Journal	13	12	14

Utföra kontroller och granskningar

Tabell 18 **Kontroller och granskningar**

Kontroller och granskningar, antal	2020	2021	2022
Totalt antal initierade ärenden²⁵	178	147	175
<i>varav:</i>			
• återkommande registerkontroller	5	0	18
• anmälan om närståendeförvärv	11	11	15
• försäkringar	162	136	142
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0
Totalt antal avgjorda ärenden	177	143	160
<i>varav:</i>			
• återkommande registerkontroller	0	0	2
• anmälningar om närståendeförvärv ²⁶	13	10	14
• försäkringar ²⁷	164	133	144
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0

²⁴ Grunderna för de disciplinära påföljderna återkallelse av registreringen, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

²⁵ I antalet initierade ärenden (anmälan om närståendeförvärv) ingår två ärenden, 22-0769 och 22-0953 som inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till annan egeninitierad tillsyn.

²⁶ I antalet avgjorda ärenden "anmälan om närståendeförvärv" ingår ett ärende som startades 2021. De båda ärendena som fått ändrad klassificering har i den här årsredovisningen räknats med bland avgjorda egeninitierade ärenden.

²⁷ Av antal avgjorda ärenden avseende försäkringar 2022 påbörjades två ärenden under 2021.

Utföra återkommande registerkontroller

Normalt sett gör FMI kontroller varje år av om mäklare har restförda skulder eller noteringar i Polisens belastningsregister. Kontrollerna brukar göras kvartalsvis och redovisas i ett gemensamt ärende för året. Som tidigare nämnts under "Tematiska tillsynsärenden" har FMI under 2022 påbörjat en tematisk granskning avseende redbarhet och lämpligt. Granskningen har inneburit att utdrag har begärts avseende samtliga registrerade fastighetsmäklare per den 7 oktober 2022 avseende både restförda skulder och noteringar i Polisens belastningsregister. Som ett resultat av granskningen initierades 18 tillsynsärenden mot enskilda mäklare²⁸. Två av ärendena har prövats i Disciplinnämnden under året.

Handlägga anmälan om närståendeförvärv

Enligt fastighetsmäklarlagen har en fastighetsmäklare skyldighet att anmäla till FMI om en förmedling av ett objekt sker till eller från en närstående.

FMI fick under 2022 in 15 anmälningar från fastighetsmäklare om närståendeförvärv. Under året har inspektionen avgjort totalt 14 ärenden avseende anmälningar om närståendeförvärv²⁹. Disciplinnämnden har under 2022 meddelat en erinran i ett ärende som inletts med anledning av en anmälan om närståendeförvärv. Beslutet har vunnit laga kraft. I ett annat ärende som föredragits i Disciplinnämnden beslutades det om avskrivning.

Handlägga försäkringar

I fastighetsmäklarlagen finns det krav på att en fastighetsmäklare har en försäkring för skadeståndsansvar. Antalet ärenden av denna typ kan variera mellan åren bland annat beroende på om branschorganisationer eller kedjeföretag med många fastighetsmäklare har bytt försäkringsbolag eller om mäklaren byter arbetsgivare under året.

År 2022 ökade antalet avgjorda ärenden som rör försäkringar med cirka åtta procent jämfört med 2021.

Handlägga utebliven årsavgift

FMI har ansvar för att sköta inkasseringen av de årliga avgifterna för att vara registrerad i fastighetsmäklarregistret. Årsavgiften ligger för närvarande på 3 250 kr. Från och med 2018 har FMI rätt att vid utebliven betalning ta ut en påminnelseavgift på 500 kronor.

²⁸ Se även avsnitt "Tematiska tillsynsärenden" "Redbarhet och lämplighet"

²⁹ Två ärenden har under handläggningen ändrats från "anmälan om närståendeförvärv" till "annan egeninitierad tillsyn". De ärendena har alltså inte avgjorts som ärenden avseende anmälan om närståendeförvärv.

FMI arbetade under våren 2022, liksom tidigare år, mycket med uteblivna betalningar. Vi skickade ut 334 påminnelser för årsavgiften.

Under 2022 har mäklare som varken betalat årsavgift eller påminnelseavgift i tid fått ett påföljdsbeslut av Disciplinnämnden.

Anmälningar till åklagare

FMI ska anmäla till allmän åklagare om myndigheten har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med fastighetsmäklarlagen.

Tabell 19 **Anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling**

Anmälningar till åklagare, antal	2020	2021	2022
Antal påbörjade ärenden	5	10	0
Antal avgjorda ärenden	7	8	2
Antal personer som anmäls till åklagare	6	1	0

Under 2022 påbörjade FMI inte några ärenden som gällde ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling. FMI inleder sedan årsskiftet 2021/22 inte längre ärende på alla anmälningar som kommer in avseende icke registrerade mäklare. När en anmälan om misstänkt otillåten fastighetsförmedling kommer in till FMI görs en bedömning av om det finns anledning att anta att det sker yrkesmässig förmedling i strid med det som skrivs i 2 kap. fastighetsmäklarlagen om skyldighet att vara registrerad. Endast i de fall FMI anser att det faktiskt finns anledning att anta att yrkesmässig förmedling utförs av någon som inte är registrerad, öppnas ett ärende. Övriga handlingar som rör personer som inte är våra tillsynsobjekt och som inte läggs till grund för ett ärende hålls i ordnad form i en akt. 2022 har FMI fått in fyra anmälningar mot icke registrerade personer där anmälaren angett att problemet är just att den som genomför arbetet inte är mäklare³⁰. Under året har inspektionen avgjort totalt två ärenden som påbörjades 2021. Båda ärendena som avgjordes under 2022 avskrevs.

I ärendet där anmälan till åklagare gjordes under 2021 har FMI fått information om att förundersökningen har lagts ner.

Av de totalt sex anmälningar till åklagare som myndigheten gjorde under 2020 inleddes det förundersökning i samtliga. Sedan tidigare har myndigheten fått beslut om att förundersökningen har avslutats avseende

³⁰ Under året har det även inkommit anmälningar mot mäklarföretag där det i anmälan angetts att personalen på företaget inte har rätt kompetens eller använder sig av icke registrerade mäklare, se "Tillsyn av mäklarföretag".

fyra av anmälningarna. FMI har under 2022 fått information om att förundersökningen har lagts ner även i de sista två ärendena.

Utöva tillsyn över mäklarföretag

Sedan den 1 juli 2021, då en ny fastighetsmäklarlag trädde i kraft, omfattar FMI:s tillsynsansvar även fastighetsmäklarföretag.

Anmälningar

Antalet inkomna anmälningar mot företag ökade under 2022 till 15 stycken jämfört med tre anmälningar 2021³¹. Den vanligaste frågeställningen som anges i anmälningarna är mäklarföretagens allmänna skyldigheter tillsammans med övrig kritik. Andra angivna orsaker till anmälan är utbildning avseende penningtvätt och skulder och brottslighet. Liksom föregående år är det vanligt att det är den enskilde mäklaren och inte företaget som ansvarar för det som påstås i den framförda kritiken. Vi har initierat ärenden mot sex företag med anledning av inkomna anmälningar. Inget av ärendena har avgjorts under 2022.

Tematiska tillsynsärenden

FMI har under året påbörjat tre tematiska granskningsprojekt avseende mäklarföretag.

Kartläggning om penningtvätt

Det första projektet gäller mäklarföretagens tillämpning av penningtvättslagen. Projektet belyser frågeställningar som är relevanta för hela branschens lärande och syftet är att undersöka på vilka sätt fastighetsmäklarföretag tillämpar penningtvättslagen samt identifiera de gemensamma utmaningar och problemområden som uppstår i den praktiska tillämpningen. Resultatet av kartläggningen kommer att kunna användas som informationsmaterial av FMI och branschen samt kommer att kunna användas som underlag för att utveckla våra egna arbetsmetoder inom området.

Förtroenderubbade verksamhet

Nästa projekt avser förtroenderubbade verksamhet. Målet med projektet är att undersöka hur bestämmelsen i 3 kap. 9 § fastighetsmäklarlagen, att fastighetsmäklarföretag inte får bedriva verksamhet som kan rubba

³¹ FMI fick tillsyn över mäklarföretag den 1 juli 2021. De tre anmälningarna som kom in 2021 kom in mellan den 1 juli och den 31 december 2021.

förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget ska tillämpas på mäklarföretag som erbjuder flera andra typer av tjänster än just förmedling av objekt.

Hyresförmedlingsbranschen

Slutligen pågår även ett projekt avseende hyresförmedlingsbranschen. Det här projektet är bredare än de övriga och berör utöver mäklarföretag även enskilda mäklare som förmedlar hyresrätter. Syftet med projektet är att öka myndighetens kunskap om branschen och dess utmaningar med den nya lagstiftningen.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

FMI påbörjade under året sju egeninitierade tillsynsärenden mot mäklarföretag. Samtliga egeninitierade ärenden är på grund av att mäklarföretagen inte har betalat årsavgiften eller påminnelseavgiften i tid. Enligt 17 § fastighetsmäklarförordningen (2021:518) ska registrerade fastighetsmäklarföretag från och med kalenderåret efter att registrering skett betala en årlig avgift på 3 250 kr. Vid utebliven betalning har FMI rätt att ta ut en påminnelseavgift på 500 kronor. Som tidigare nämnts arbetade vi under våren 2022 mycket med uteblivna betalningar. FMI skickade ut 33 påminnelser till företag. Under 2022 har mäklarföretag som varken betalat årsavgift eller påminnelseavgift i tid fått ett påföljdsbeslut av Disciplinnämnden. Nämnden har under året prövat samtliga sju initierade tillsynsärenden mot mäklarföretag avseende betalning av årlig avgift. Av de sju ärendena beslutade nämnden om varning i fem ärenden och erinringar i två ärenden. Ett av besluten där varning meddelades har inte vunnit laga kraft³².

Oregistrerade företag

Som tidigare har nämnts omfattar verksamhetsplaneringen för 2022 en insats innebärande en översyn av vilka företag som behöver vara registrerade men som inte hade ansökt. I 4 kap. 15 § fjärde fastighetsmäklarlagen har FMI getts en möjlighet att ingripa på oregistrerade mäklarföretag. I osäkra fall får mäklarföretaget föreläggas om att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som FMI behöver för att bedöma om ett företag är skyldigt att vara registrerat. Vid registrering hos FMI har mäklarna angett var de är anställda. Det var med utgångspunkt i de här uppgifterna som information om registreringskyldighet för företag där det bedrivs förmedlingsverksamhet

³² Se vidare ”Överklaganden fastighetmäklarföretag”.

skickades ut. Drygt femhundra mäklare fick utskicket via mejl. Liknande information skickades med post till de aktuella företagen, knappt 150 stycken. För att effektivisera processen och utreda om registreringsplikt förelåg kontaktades en stor mängd mäklare och företag på telefon. Efter genomförd informationsperiod gjordes en uppföljning och ärenden inleddes. Som ett led i insatsen initierades 27 ärenden avseende oregistrerade företag. De 27 företagen fick ett föreläggande om att antingen ansöka om registrering eller yttra sig och redogöra för vilken typ av verksamhet företaget bedriver och därtill ge in ett antal handlingar som begärdes i samband med föreläggandet.

Elva av ärendena har skrivits av då FMI bedömde att det inte bedrevs registreringspliktig verksamhet i företaget. 15 företag har ansökt och beviljats registrering varvid ärendet mot dem skrivits av. Ett ärende pågår fortfarande. Företaget i det ärendet har ansökt om registrering men något beslut har ännu inte fattats i ansökningsärendet.

Förändringar i företagen

Mäklarföretagen har en skyldighet att snarast anmäla ändringar i ledningen i registrerade mäklarföretag till FMI³³. Under året har FMI fått in ett stort antal anmälningar om ändringar i företagen. Under 2022 har myndigheten genom de kontroller som görs i hanteringen av de här ändringarna bedrivit löpande tillsyn mot mäklarföretagen.

Överklagade tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

God fastighetsmäklarsed utvecklas framför allt genom FMI:s beslut och de allmänna förvaltningsdomstolarnas avgöranden efter att besluten har överklagats. Handläggningen av överklaganden är en prioriterad del av tillsynsarbetet. Beredningstiderna i domstolarna, samt antalet domstolsinstanser som ett överklagande blir prövat i, är avgörande för hur lång handläggningstiden blir för varje överklagandeärende.

³³ Se vidare "Föra register", "Företagsregistrering" och "Förändringar i företagen".

Överklaganden, fysiska personer

Tabell 20 Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden

Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2020	2021	2022
Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd	38	29	53
• varav från mäklare			
○ återkallelse av registreringen	7	3	3
○ varning	25	22	42
○ erinran	5	4	8
• varav från andra än mäklare	1	0	0
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	18	47	25
• varav utgången har fastställts till			
○ återkallelse av registrering	1	2	2
○ varning	9	29	11
○ erinran	0	5	1
• varav utgången har ändrats till			
○ varning	0	1	1
○ erinran	3	4	3
○ ingen disciplinpåföljd	3	4	7
• varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak	2	2	0
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	47	29	57

Av de 64 beslut om erinran som meddelades under 2022 överklagades åtta, det vill säga cirka tolv procent. Antalet överklaganden av beslut om varning uppgick till 42, vilket motsvarar cirka 29 procent av de 143 meddelade varningarna. De jämförbara siffrorna för 2021 var ca sju procent för besluten om erinran medan cirka 20 procent av besluten om varning överklagades.

Under 2022 meddelade FMI 16 beslut om återkallelse av registrering som en disciplinär påföljd. Liksom föregående år handlade flera av dessa återkallelsebeslut om utebliven betalning av årsavgiften, vilket var en ny konsekvens som infördes år 2020. Tre av besluten om återkallelse överklagades. Överklagandefrekvensen 2022 för dessa beslut är ca 19 procent. Detta är lägre än både 2021, då överklagandefrekvensen låg på 37,5 procent, och 2020 då överklagandefrekvensen låg på 35 procent.

Överklaganden, fastighetsmäklarföretag

Den nya fastighetsmäklarlagen (2021:516) innebär att även fastighetsmäklarföretag ska registreras och stå under FMI:s tillsyn. Då denna ärendekategori är ny och det under 2022 endast kom in ett överklagningsärende som gäller tillsyn över ett mäklarföretag har FMI valt att tills vidare inte redovisa dessa ärenden i en egen tabell. Det överklagande som kom in från ett mäklarföretag under 2022 avsåg överklagande av en varning som företaget meddelats efter att ha betalat in den årliga avgiften och påminnelseavgiften för sent. Ärendet hade vid årsskiftet 2022/2023 inte avgjorts slutligt av domstol, utan var pågående vid årets slut.

Förvaltningsrätten

Under 2022 vann 18 avgöranden från Förvaltningsrätten i Karlstad laga kraft.

I 13 av domarna avslog förvaltningsrätten fastighetsmäklarens yrkande om ändring. I dessa fall fastställdes alltså den påföljdsnivå som FMI hade meddelat, vilket i två ärenden var beslut om återkallelse av registrering, i tio ärenden en varning och i ett ärende en erinran.

I fem av domarna ändrade förvaltningsrätten utgången. Ett beslut om återkallelse av registrering ändrades till en varning. FMI hade i det fallet medgett ändringen med hänsyn till nya uppgifter som framkommit efter överklagandet. Ett beslut om varning ändrades till en erinran och ett beslut om varning ändrades till en avskrivning. Slutligen ändrades två beslut om erinran på så sätt att det ena ärendet avskrevs och i det andra beslutet bedömdes förseelsen som ringa, varför ingen påföljd meddelades.

Den ovannämnda domen som innebar att ett beslut om varning ändrades till avskrivning beror på den nya kammarrättspraxis avseende lockpris som kom under 2022, se mer nedan. Fler sådana avgöranden kan förväntas beslutas och vinna laga kraft under 2023. Detta beror på att FMI tidigare fattat beslut i lockprisärenden utifrån den bevisnivå som då godtogs av förvaltningsrätten, men som nu kan komma att underkännas enligt den praxis som kammarrätten utvecklat under året.

Kammarrätten

Sju domar från Kammarrätten i Göteborg vann laga kraft under 2022.

I en av domarna fastställdes den påföljdsnivå som FMI hade meddelat, vilket var en varning.

I sex av domarna ändrade kammarrätten utgången. Ett av dessa avgöranden avsåg FMI:s beslut att återkalla registreringen för en mäklare. Kammarrätten avsåg FMI:s överklagande av förvaltningsrättens dom genom vilken förvaltningsrätten hade upphävt beslutet om återkallelse. Mäklaren ansågs inte ha gjort sig skyldig till någon förseelse. Två beslut om varning ändrades till en erinran och tre beslut om varning ändrades till avskrivning.

Vid bedömningen av det beslut som gällde återkallelse av registreringen samt ett av besluten om varning tog kammarrätten ställning till vilken bevisning som krävs från FMI:s sida för att bevisa vilseledande pris i marknadsföringen, så kallat lockpris. Den förändring som domstolen därvid gjorde i beviskraven ledde till att utgången ändrades inte bara i dessa två domar från kammarrätten utan även i en av de därefter lagakraftvunna domarna från förvaltningsrätten, se ovan.

Högsta förvaltningsdomstolen

Under 2022 har Högsta förvaltningsdomstolen inte meddelat någon dom som avser en påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

Resultatanalys

FMI har under 2022 haft som mål att vi ska ha en rättssäker, effektiv och riskbaserad tillsyn som bidrar till tryggare bostadsaffärer. Som ett led i detta har vi arbetat med de insatser som vi planerade att utföra under året. För att mäta hur dessa insatser bidrar till målet, följer vi upp med hjälp av indikatorerna: domstolsavgöranden, vår handläggningstid och aktivitet, samt uppföljning av fördelning av respektive tillsynsmetod tematisk/egeninitierad kontra anmälningsbaserad tillsyn.

Under sista delen av 2021 och under 2022 har vi arbetat mycket intensivt med att arbeta ned balanserna avseende tillsynsärenden. Detta arbete och det fortsatta arbetet med att effektivisera anmälningshanteringen och ärendehandläggningen har sammantaget inneburit att FMI vid årsskiftet har väldigt få ärenden i balans. Mäklarna har numera lättare att bemöta den kritik som riktas emot dem eftersom tidpunkten då förseelsen begicks ligger närmare i tiden. Att FMI kan hantera förseelser som uppkommit i närtid innebär fördelar även för konsumentkollektivet. Mäklare som inte är lämpliga att bedriva verksamhet prövas snabbare av Disciplinnämnden. Handläggningstiden för tillsynsärenden har minskat och i sammanhanget ska beaktas att vi under året har avgjort en hel del äldre ärenden som i sig har haft lång handläggningstid.

Att vi är ikapp med handläggningen avseende tillsynsärenden baserade på anmälningar innebär av att vi har kunnat egeninitiera ärenden i en större omfattning än tidigare. FMI har alltså påbörjat dubbelt så många egeninitierade ärenden än under år 2021. Genom den egeninitierade granskningen har FMI möjlighet att fokusera på misstänkta allvarliga eller upprepade förseelser. Tillsynen blir på detta sätt mer riskbaserad. Vi har också haft utrymme att påbörja två tematiska granskningar avseende enskilda mäklare varav ett även avser företag. Vi har även har även planerat och kunnat påbörja två tematisk granskning som helt avser mäklarföretag.

I vår verksamhetsplanering för 2022 bedömde vi att det var särskilt prioriterat att vi lär oss mer om fastighetsmäklarföretagen, penningtvätt och hyresförmedlars verksamhet. När det stora antalet företag som hade ansökt om registrering i slutet av 2021 var registrerade påbörjade FMI en insats som innebar en översyn av företag som bland annat fanns angivna som arbetsgivare till verksamma fastighetsmäklare. Insatsen innebar många kontakter med mäklare, mäklarföretag och deras representanter. Även på den dagliga telefontiden har FMI kontaktats av företrädare för mäklarföretag. Genom kontakterna med företagen har det blivit uppenbart att det förekommer en stor okunskap om kraven som ställs på företagen men även om vad som utgör registreringspliktig verksamhet. Fastighetsmäklarlagen innehåller ett krav på att mäklarföretagen ska meddela ändringar i ledningen till FMI. Under året har ett stort antal sådana ändringar kommit in till och hanterats av myndigheten.

När det gäller arbetet mot penningtvätt har arbetet med samverkan och kunskapsinhämtning fortsatt. Fokus inom penningtvättstillsynen har under 2022 varit på mäklarföretagen. Den kartläggning som påbörjades på penningtvättsområdet under året har inneburit att FMI fått information om mäklarföretagen och deras tillämpning av och kunskaper om penningtvättslagen. Genom kartläggningen har förutsättningarna för att informera och verka proaktivt förbättrats avsevärt. Kunskaperna som FMI fått genom kartläggningen kan möjliggöra utveckling inom penningtvättstillsynen med skarpare åtgärder.

Hyresförmedlingsbranschen är en verksamhet som FMI haft väldigt få tillsynsärenden i trots att hyresförmedlare sedan länge haft en skyldighet att vara registrerade. I fastighetsmäklarlagen som trädde i kraft 2021 infördes två nya registreringskategorier för hyresförmedling som innebär att de mäklare och mäklarföretag som förmedlar lokaler med en månadshyra som överstiger 10 000 euro ska vara registrerade. Ändringen innebar att antalet tillsynsobjekt som är verksamma inom hyresförmedling gick från att vara 91 den 31 december 2021 till att vara 354 fysiska mäklare och 106 mäklarföretag den 31 december 2022. Även penningtvättslagen har ändrats så att fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag med

särskild registrering för hyresförmedling eller fullständig registrering omfattas. Ändringarna i lagstiftningen har skapat ett stort behov av kunskapsinhämtning avseende just hyresförmedlingsbranschen. Under året har det stått klart att det mäklarna och företagen inom branschen behöver ha mer information och vägledning. FMI har planerat och påbörjat ett projekt på området. Projektet pågår och kommer slutföras under 2023.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att FMI under 2022 ökat kunskapen om, och har en bättre bild av, mäklarföretagen, penningtvätt och hyresförmedlingsbranschen. Genom fortsatt utveckling och effektivisering av tillsynsverksamheten har vi arbetat ned balanser och handläggningstider samt genomfört riskbaserad och aktiv tillsyn mot mäklare och mäklarföretag.

Utfärda regler

I verksamhetsområdet "utfärda regler" ingår arbetet med FMI:s föreskrifter och allmänna råd. Inspektionen har fem gällande författningar med föreskrifter, vilka är kungjorda i Kammarkollegiets författningssamling. I tre av föreskrifterna finns även allmänna råd.

Kostnader för regelarbetet

Kostnaden för verksamhetsområdet är mycket lägre för 2022 med anledning av att majoriteten av det arbete som lades ner för att ta fram de föreskrifter som trädde i kraft under 2022 utfördes under 2021.

Tabell 21 **Kostnader för regelarbetet**

Kostnad, tkr	2020	2021	2022
Utfärda regler	755	1 046	199

Resultatmål

Målet för resultatområdet är att regler utfärdade av FMI ska bidra till att förtydliga regelverket och till korrekt rättstillämpning. Processen för att ta fram regler ska vara transparent, effektiv och rättssäker. De insatser som vi planerade under året för att nå detta var att:

- Utfärda föreskrifter för registrering med nya utbildningskrav för fastighetsmäklare med fullständig registrering
- Utfärda en ny registreringsföreskrift för sökande med vissa utländska yrkeskvalifikationer
- Utfärda en ny föreskrift för anmälan om tillfällig registrering
- Påbörja arbetet med att ta fram allmänna råd

Nya föreskrifter och allmänna råd om registrering av fastighetsmäklare

Den 1 april 2022 trädde Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2022:1) om registrering av fastighetsmäklare i kraft. Föreskriften ersatte Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS

2021:1) om registrering som fastighetsmäklare. De nya föreskrifterna innebär bland annat att den teoretiska utbildningen för fastighetsmäklare ska vara minst tre år, 180 högskolepoäng, med examen motsvarande kandidatnivå inom något eller några av de sju obligatoriska ämnesområdena som anges i fastighetsmäklarlagen och att längden på den obligatoriska praktiken förlängs till sex månader. I forskriften har det även förtydligats vad som gäller vid återregistrering för den som har varit registrerad för hyresförmedling eller särskild hyresförmedling och hur man ska bevisa att man har arbetat som mäklarassistent för att tillgodoräkna sig detta som praktik. I de nya föreskrifterna finns även allmänna råd på ett par ställen för ytterligare förtydliganden.

Nya föreskrifter om och allmänna råd om registrering vid åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2022:2) om registrering vid åberopande av vissa utländska yrkeskvalifikationer trädde i kraft den 1 april 2022. Tidigare fanns dessa regler i föreskrifterna om registrering som fastighetsmäklare (KAMFS 2021:1) men har för tydlighetens skull lyfts ut till en egen föreskrift. Själva reglerna har inte ändrats i någon större utsträckning.

Nya föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare

Den 1 april 2022 trädde Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2022:3) om underrättelse om tillfällig verksamhet ikraft. Föreskrifterna ersatte Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare. Syftet med de nya föreskrifterna är att anpassa dem till gällande rätt. De nya föreskrifterna innebär bland annat att mäklare med tillfällig registrering ska informera köpare, säljare och spekulanter om sitt registreringsnummer hos FMI. Om en sådan mäklare har en yrkestitel ska hen även informera om denna samt i vilket land titeln tilldelats. Saknar mäklaren yrkestitel ska hen i stället

informera om vilka formella kvalifikationer hen har och i vilket land dessa tilldelats.

Påbörja arbetet med att ta fram allmänna råd

En av de utmaningar och prioriteringar som lyftes i verksamhetsplanen för året var att utveckla vårt proaktiva arbete och påbörja framtagandet av allmänna råd och att i större utsträckning kunna hjälpa våra målgrupper att göra rätt. FMI ser behov av att hitta olika sätt att komplettera lag och praxis med mer detaljerade regler inom flera områden. På grund av det stora antalet anmälningar rörande lockpris planerade FMI att ta fram allmänna råd inom området. Vi kom dock fram till att vi trodde att det skulle vara mer effektivt om vi tillsammans med branschen tog fram en branschöverenskommelse som angav hur fastighetsmäklarna skulle göra för att agera i enlighet med god fastighetsmäklarsed beträffande prissättning och information om denna. Tyvärr visade sig att det var svårt att få branschorganisationerna delaktiga i arbetet. Med beaktande av att anmälningarna rörande lockpris minskat drastiskt under andra halvan av 2022 har FMI beslutat att undersöka möjligheten att utfärda allmänna råd eller en branschöverenskommelse inom något annat område.

Resultatanalys

Genom de föreskrifter som har utfärdats under året har FMI bidragit till att förtydliga regelverket och bidragit till en korrekt rättstillämpning.

De synpunkter som kom in vid remissrundan, framförallt gällande registreringsföreskrifterna har FMI noga gått igenom och därefter anpassat föreskrifterna där vi ansett att det behövs. Som exempel kan nämnas att vi gjort kraven rörande utbildningens huvudsakliga innehåll och fördelning mindre detaljerade efter önskemål från en del lärosäten. Vi anser att processen med att ta fram de nya föreskrifterna har varit transparent, effektiv och rättssäker. Under året har FMI sett över rutinerna för utfärdandet av regler vilket vi bedömer ytterligare kommer att säkerställa att våra föreskrifter tas fram på ett rättssäkert och effektivt sätt.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

Att FMI:s verksamhet är känd både av fastighetsmäklare, mäklarfirmor och konsumenterna av mäklartjänster är en förutsättning för att nå ut med information om vad som är gällande god fastighetsmäklarsed.

Kostnader

Kostnaderna för att informera FMI:s olika målgrupper ökade jämfört med 2021.

Tabell 22 **Kostnader för att främja god fastighetsmäklarsed och informera**

Kostnad, tkr	2020	2021	2022
Totalt³⁴	4 084	5 225	5 936

Resultatmål

I verksamhetsplanen för 2022 uttryckte vi följande resultatmål för information: vi kommunicerar aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling. De insatser som vi planerade för att nå detta var att:

- Ytterligare utveckla vår samverkan med bransch och lärosäten.
- Genomföra insatser för att fler inom myndigheten ska ha förmåga och möjlighet att i olika sammanhang föra fram FMI:s budskap.
- Verka för att vårt budskap sprids i fler kanaler.
- Strukturera upp vårt omvärldsbevakningsarbete.
- Arbeta med att hjälpa våra målgrupper att göra rätt genom att se över möjligheten att kunna ge mer konkreta svar på fler frågor, detta utan att vi ger förhandsbesked.

I verksamhetsplanen uttryckte vi även att vi ville öka målgruppsnyttan och att kunna kommunicera med våra målgrupper och omvärld på ett säkert

³⁴ Tidigare redovisades kostnaderna uppdelat mellan områdena Informera allmänheten och konsumenterna, Informera mäklare och studenter samt Samverkan. Detta görs inte från 2021.

och effektivt sätt, genom krypterad e-post eller likvärdig lösning som ett prioriterat område att arbeta med under 2022.

FMI:s webbplats

FMI:s webbplats fmi.se är huvudkanalen för information till alla våra målgrupper. Här finns bland annat nyheter, statistik, information riktad till olika målgrupper och möjlighet att söka bland registrerade mäklare, mäklarföretag och disciplinnämndens beslut.

Tabell 23 **Webbplatsen**

Webbplatsen fmi.se	2020	2021	2022
Antal unika besök per dag	548	692	536
Läsbarhet – genomsnittligt läsbarhetsindex	42,2	42,3	42,7
Andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger den info de behöver i procent	68	72	67

Vår webbplats

Under året har vi fortsatt utvecklingen av nya e-tjänster. Tjänsten Mina sidor har utvecklats och kompletterats med nya funktioner som underlättar för våra målgrupper och på samma gång minskar den administrativa hanteringen på myndigheten. Nya funktioner som tillkommit under 2022 är bland annat att mäklare själva kan uppdatera sina kontaktuppgifter, sin arbetsplats och meddela ny ansvarsförsäkring. Mäklarna kan även se mer uppgifter om sina årsavgifter, ärenden och försäkringar direkt på Mina sidor. Det går också att ta fram ett registerutdrag, en lista med de uppgifter om mäklaren som finns i vårt register, inklusive de ärenden som mäklaren förekommer i. Tjänsten används flitigt och har nästan 1000 inloggningar varje månad.

Mina sidor används också för ansökningar för mäklare och företag samt avregistreringar för mäklare.

FMI ska årligen genomföra en översyn av allt faktainnehåll på webbplatsen, vilket vi gjorde under december.

Antal besökare på webbplatsen

Under 2022 minskade trafiken på webbplatsen jämfört med 2021³⁵ och antalet unika besök, var 195 639. De sessionerna ger ett snitt om 536 besök per dag vilket är 156 färre per dag än förra året, men liknar statistiken för 2020. Den minskade trafiken jämfört med förra året skulle kunna förklaras med att införandet av den nya lagstiftningen under 2021 bidrog till en större mängd besökare på webbplatsen.

Webbplatsen är anpassad för sökmotorer, både tekniskt och innehållsmässigt. Det gör att mycket av trafiken kommer från sökningar på till exempel Google. Sök mäklare är en funktion som fortsatt är populär och är efter startsidan den mest besökta, detsamma gäller söktjänsten för beslut som också används flitigt.

De fem mest besökta sidorna är: Startsidan (83 440 sidvisningar), sök mäklare 74 088), sök beslut (42 083), söktjänster (22 129), utbildningskrav (17 629).

Trafik till webbplatsen

Andelen besökare som kommer till FMI:s webbplats via sökmotorer har gått ner med en procentenhet gentemot 2021 och ligger under 2022 på 61 procent. Antalet unika besökare som kom via våra nyhetsbrev till webbplatsen var under 2022 10 700, vilket motsvarar ungefär fem procent av det totala antalet unika besök.

Webbplatsens tillgänglighet

Att en webbplats är tillgänglig innebär att den kan användas även av besökare som har en funktionsvariation eller tekniska begränsningar. FMI:s målsättning är att leva upp till EU:s tillgänglighetsdirektiv och därmed uppfylla de tillgänglighetskrav som finns enligt standarden WCAG 2.1 nivå AA.

Vi har under året fortsatt mäta tillgängligheten för webbplatsen med ett arbetssätt som bygger på en manuell översyn med en maskinell testning som endast utgör en hjälp i arbetet. Under 2022 gjorde en specialiserad konsult ännu en manuell översyn. Några nya brister upptäcktes. Dessa kommer att åtgärdas i början av 2023.

³⁵ I samband med årsskiftet 2021/2022 bytte vi till ett nytt analysverktyg. Jämförande mätningar med det tidigare verktyget visade att verktygen mäter på olika sätt vilket också kan påverka skillnader i statistiken med tidigare år.

Webbsidornas läsbarhet

Under den årliga webbplatsöversynen har innehållsansvariga medarbetare uppdraget att se till att innehållet överensstämmer med aktuell lagstiftning, är faktamässigt korrekt och samtidigt fokusera på texternas läsbarhet. Det genomsnittliga LIX-värdet för sidorna på webbplatsen är 42,7 vilket är 0,4 punkter högre än förra året. Det innebär att texterna fortsatt ligger i det nedre spannet av medelsvår text.

Besökarna om webbplatsen

För att veta vad besökarna tycker om vår webbplats och få en bild över om våra insatser för information är rätt genomförde vi även i år en utvärdering på webbplatsen. Det är en av våra indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål att kommunicera aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling.

I webbenkäten mätte vi andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger den information som de behöver. 190 besökare svarade på enkäten. Utvärderingen visade att 67 procent var nöjda och fick den information de behövde vilket var fem procentenheter lägre än året innan. 20 procent var missnöjda vilket också var lite sämre än året innan 16 procent var missnöjda. 13 procent var neutrala. I fritexten fick vi väldigt spridda svar på vilken typ av information som eftersöktes, alltifrån specifika frågor hur en mäklare ska agera till mer generella frågor om kontaktuppgifter och utbildning.

Det var tredje året vi genomförde undersökningen och planen är att fortsätta genomföra samma undersökning även kommande år.

I en marknadsundersökning som genomfördes i september 2022 bland mäklare och konsumenter svarade 74 procent av mäklarna positivt på påståendet att FMI har uppdaterad och lättillgänglig information på webben, 19 procent svarade neutralt och 7 procent negativt.

Informera allmänheten och konsumenter

FMI fortsatte under 2022 med olika informationsinsatser riktade till målgruppen allmänheten och konsumenter. Det handlar om intervjuer i medier, besvarande av frågor per telefon och e-post samt samverkan med andra myndigheter och organisationer.

Medier som kommunikationskanal

FMI arbetar kontinuerligt för att få publicitet i olika mediekanaler. Under året har vi skickat ut tre pressmeddelanden och gjort tio utskick av nyhetsbrev, varav ett riktat endast till mäklarföretag. Vi har även fortsatt publicera nyheter och statistik på vår webbsida.

Tabell 24 **FMI i medierna**

Förekomst i medier	2020	2021	2022
Antal tidningsartiklar samt radio- och tv-inslag där myndigheten nämnts	380	828	594
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	39	24	22
Myndigheten i sociala medier	56	72	40

Antalet artiklar om FMI är en av våra indikatorer för att se hur väl vi når vårt resultatmål, vilket alltså har gått lite sämre än förra året men ändå betydligt bättre än för två år sedan. Fördelningen mellan nationell, regional och lokal media är 44 procent regional, 22 procent nationell, 20 procent lokal och 14 procent övrigt.

De flesta artiklarna handlade om FMI:s kärnverksamhet. Tidigare år har det gått att se att enskilda ämnen som exempelvis lockpris fått stor uppmärksamhet. 2022 är det inget enskilt ämne som sticker ut utan majoriteten av artiklarna handlade om ärenden och påföljder för mäklare utifrån disciplinnämndens beslut som sprids med hjälp av en nyhetsbyrå efter varje sammanträde.

Sociala medier

För att utveckla vår externa kommunikation lanserade FMI en sida på sociala plattformen LinkedIn i april 2022. Via LinkedIn kan vi nå både bransch och konsumenter och vi har under året jobbat aktivt med att etablera sidan som i slutet av året hade 376 följare. Från starten i slutet av april fram till den sista december gjorde vi 73 inlägg.

Frågor via telefon och e-post

FMI blir dagligen kontaktad av privatpersoner, konsumenter och mäklare som har frågor som rör god fastighetsmäklarsed. Dessa frågor kommer huvudsakligen via telefon och e-post.

Ett särskilt telefonnummer finns för allmänna frågor och upplysningar. Detta bemannas två timmar varje vardag av inspektionens jurister och handläggare. Under året tog vi emot 2 910 samtal fram till årsskiftet. Det kan jämföras med 2021 då vi tog emot 3 606 och 2020 då vi tog emot 3 262 samtal.

Information och samverkan

FMI har återkommande information till målgrupperna fastighetsmäklare och mäklarföretag. Vi riktar oss även till andra målgrupper som branschorganisationer, fastighetsmäklarstudenter och andra yrkesmässiga intressenter. Vi strävar efter en aktiv samverkan med bransch, lärosäten och andra intressenter.

FMI:s nyhetsbrev

FMI:s digitala nyhetsbrev är en viktig kanal för att nå framförallt registrerade mäklare och mäklarföretag. Under 2022 skickade FMI ut tio digitala nyhetsbrev, varav ett utskick som riktade sig specifikt till mäklarföretag. I slutet av året hade nyhetsbrevet 10 976 mottagare, mer än 1 000 fler än vid samma tidpunkt året innan. Det beror på att vi har registrerat många företag under året samt att vi även har fler registrerade mäklare än tidigare.

Informationstillfällen för lärosäten

FMI genomför återkommande informationstillfällen för de lärosäten som bedriver utbildningar inriktade mot fastighetsmäklare. Där informerar vi om god fastighetsmäklarsed och ger användbar information om ansökningsprocessen och krav för registrering. Under 2021 genomfördes fem träffar hos olika lärosäten. Samtliga träffar genomfördes digitalt.

Branschsamverkan

De senaste åren har samverkan och möten med branschen präglats av pandemin. Men under 2022 har vi fått ny fart med bland annat två genomförda branschmöten. Formerna för branschmötena har justerats något för att de ska vara ett forum för strategiska frågor för branschen. Det innebär att vi har bjudit in personer i chefspositioner för de stora mäklarföretagen samt branschorganisationerna för att diskutera aktuella frågor och ta del av information gemensamt. Vi genomförde ett digitalt möte i mars och ett fysiskt möte i oktober.

Vi har även i år genomfört ett praxismöte och diskuterat juridiska frågor och branschpraxis tillsammans med branschorganisationerna Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet.

Under hösten genomfördes digitala intervjuer med kontorschefer för att samla in information om deras syn på FMI och branschen samt hur de tycker att vi kan bli bättre. Intervjuerna gav värdefull input till fortsatta samtal med branschen och har resulterat i en plan för att starta upp en mäklarpanel 2023.

Under 2022 har vi även drivit frågan om att åstadkomma en branschöverenskommelse kring lockpriser. Tillsammans med branschorganisationerna har vi diskuterat frågan på flera träffar som däremot inte landat i en färdig överenskommelse. Vi har även vid olika tillfällen diskuterat gemensamma informationsinsatser med branschorganisationerna för att sprida en enhetlig information till mäklarna och mäklarföretagen.

Samverkan med andra

Att samverka med andra myndigheter som är konsumentinriktade, eller på något annat sätt har liknande uppgifter som FMI, är ett indirekt sätt att verka för att information om myndighetens verksamhet sprids.

Vi har bland annat träffat Konsumentverket under året för att samverka i frågor som är av gemensamt intresse. Exempel på sådana frågor är gränsdragning kring tillsyn, de nya utbildningskraven och spridning av relevant information i varandras kanaler.

FMI ingår även i styrgruppen för Tillsynsforum och i samordningsrådet för Konsumentverkets upplysningstjänst Hallå konsument. Inom Hallå konsument finns också ett nätverk där praktiska frågor runt tjänsten diskuteras.

Vi har under året deltagit i ett projekt som drivs av myndigheten DIGG. I projektet deltar även Länsstyrelsens gemensamma kansli, Skogsvårdsstyrelsen, Folkhälsomyndigheten och Finansinspektionen. Syftet är att utbyta erfarenheter och diskutera möjligheter att digitalisera tillsynsprocesser. Representanter från FMI har under året deltagit i tre träffar i projektet.

2022 trädde nya registreringsföreskrifter i kraft och vi har fortsatt samverka med de lärosäten som tillhandahåller kunskapsprov för återregistrering.

Samverkan om penningtvätt

FMI ingår fortsatt i den samordningsfunktion för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism som finns inom Polismyndigheten.

Uppgiften i samordningsfunktionen är bland annat att identifiera, kartlägga och analysera riskerna och metoderna för penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige, ge information till verksamhetsutövare samt fungera som ett informations- och kunskapscentrum. FMI har varit representerad i både styrgruppen och i de tre arbetsgrupperna.

Resultatanalys

Det prioriterade området att kommunicera med våra målgrupper och omvärld på ett säkert och effektivt sätt, genom krypterad e-post eller likvärdig lösning, kvarstår till framtiden. Arbetsgruppen som undersökt möjligheterna att skicka mer information med exempelvis krypterad e-post kom fram till att myndigheten först behöver ta fram en informationssäkerhetsplan innan arbetet kan gå vidare. Inte minst behöver olika typer av innehåll säkerhetsklassificeras innan det går att bedöma vad som är lämpligt att skicka med krypterad e-post eller liknande lösning.

Under året har vi däremot fortsatt öka målgruppsnyttan och på flera sätt uppfyllt målet om att kommunicera aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling. Framförallt bidrar utvecklingen av tjänsten Mina sidor till att öka målgruppsnyttan. Mer självservice och möjligheterna att göra registerutdrag och uppdatera försäkring- och kontaktinformation på egen hand bidrar till smidigare hantering för användarna samtidigt som det blir en minskad administrativ belastning för myndigheten.

Som nämnts ovan vi i april 2022 en sida på LinkedIn vilket är ytterligare en kanal där vi kan sprida budskap och kommunicera med våra målgrupper. Den sociala plattformen erbjuder fler möjligheter till kommunikation och interaktion med bransch och konsumenter och kompletterar våra tidigare kanaler.

Året har också präglats av samverkan och kontakt med branschen. Framförallt med branschorganisationerna Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet som vi har träffat i flera olika sammanhang. Även om vissa, av myndigheten, önskade resultat hittills uteblivit kan den ökade kontakten och kännedomen om varandra ge positiva effekter inför framtida samverkan.

En annan av våra planerade insatser var att verka för att fler på myndigheten ska ha förmåga och möjlighet att i olika sammanhang föra fram FMI:s budskap. Därför har myndigheten arrangerat utbildning i såväl presentationsteknik som medieträning för samtliga medarbetare. I samband med medieträningen fick även ett antal anställda en fördjupad utbildning eftersom de i sina roller kan tänkas möta media i större utsträckning.

Andra förändringar internt på myndigheten är att vi har utsett ämnesansvariga. En roll som även innefattar ett ansvar för omvärldsbevakning inom respektive område. Ett arbete med att formalisera och etablera omvärldsbevakningen har pågått under 2022 och beräknas vara klart första kvartalet 2023.

De indikatorer vi satt för att mäta hur våra insatser bidrar till målet visar fortsatt att vi arbetar aktivt med kommunikation till våra målgrupper. Antalet besökare på webbplatsen gick ner något jämfört med förra året, det kan med stor sannolikhet förklaras med förra årets ökade tryck i samband med den nya lagstiftningen och registreringskravet för företag. Att läget på bostadsmarknaden skiftat från högtryck till lågtryck kan även det vara en faktor som påverkar behovet att söka information hos oss.

I samband med vår undersökning på webbplatsen uppgav 67 procent att webbplatsen gav den information som de behöver. Den sista indikatorn, om antalet artiklar i medier där FMI omnämns, visar en minskning av antalet artiklar där FMI omnämns och även citeras. Men antalet överskrider ändå 2020 års nivå. Att FMI syns om omnämns i medier är positivt då det bidrar till ökad kännedom om myndigheten och vårt arbete.

Kompetensförsörjning

FMI ska redovisa de åtgärder som har vidtagits för att säkerställa att myndigheten har kompetens för att genomföra sitt uppdrag.

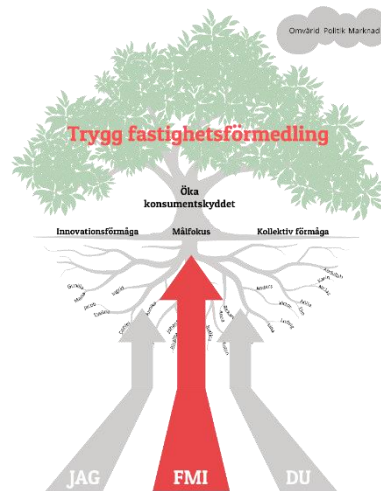
Vårt mål är att vara en modern myndighet och en attraktiv arbetsplats, med ett ledarskap som främjar tillit, aktivt medarbetarskap och jämställdhet.

Med den nya fastighetsmäklarlagen som trädde i kraft under 2021 följde en skyldighet för särskilda hyresförmedlare och fastighetsmäklarföretag att ansöka om registrering senast den 1 januari 2022. Av de ca 2 400 nya ansökningarna från mäklarföretag och särskilda hyresförmedlare som tillkom avgjordes drygt 1 300 ansökningar under 2022. Det innebar ett väsentligt ökat inflöde för myndigheten. För att möta det ökade inflödet av ansökningar och upprätthålla en rimlig handläggningstid har FMI bland annat behövsanställt studentmedarbetare från Karlstads universitet.

FMI har arbetat aktivt i hela rekryteringskedjan för att förbättra balansen mellan antal anställda män och kvinnor. Det har resulterat i att andelen män successivt har ökat.

Under året har myndigheten slutfört partsförhandlingarna och fastställt nya lokala kollektivavtal för arbetstid och tjänsteresor. Efter att ha utvärderat de nya arbetsformer som delvis följde med pandemin har myndigheten beslutat om en riktlinje för distansarbete.

Myndigheten har även genomfört ett mer omfattande arbete med att, i samverkan med Partsrådet, ta fram en verksamhetsstrategi. Ambitionen med strategin är att förstärka förutsättningarna för måluppfyllelse och göra skillnad för dem vi är till för.



Kompetensutveckling

FMI har haft fortsatt fokus på området penningtvätt. Utbildningar i penningtvätt har genomförts för alla anställda och specifikt för de medarbetare som har ett ämnesansvar. Deltagandet på Penningtvättsdagarna i maj möjliggjorde både erfarenhetsutbyte och nätverksbyggande med andra yrkesverksamma i branschen. Ett annat exempel är deltagande på samordningsfunktionens tredagarsutbildning i

november, bland annat med fokus på att öka möjligheterna till en effektiv myndighetssamverkan.

FMI har även gjort en större satsning på kompetensutveckling inom presentationsteknik och medieträning som ett led i strategin att alla medarbetare på myndigheten har ett kommunikationsuppdrag. Andra områden som FMI har investerat i är verksamhetsstyrning, informations säkerhet och rörlig media.

FMI har som målsättning att nya medarbetare ska genomgå praktik hos registrerade mäklare. Under 2022 har fyra medarbetare varit ute på praktik hos mäklare.

Arbetsmiljö

Den årliga arbetsmiljöuppföljningen för att undersöka risker inom arbetsmiljö och likabehandling/diskriminering genomfördes i juni. Dessförinnan arrangerade myndigheten en utbildning inom arbetsmiljö- och likabehandling.

På FMI finns en friskvårdskommitté som initierar och arrangerar aktiviteter för FMI:s medarbetare. Friskvårdskommittén är en ideellt sammansatt grupp av frivilliga. Under året har arbetsgivaren gett stöd till kommitténs friskvårdsaktiviteter i syfte att främja en frisk arbetsplats.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var 1,9 procent av den totala arbetstiden och ligger därmed på ungefär motsvarande nivå som föregående år. Myndigheten hade ingen långtidssjukfrånvaro under 2022. Ett fåtal individer med långtidsfrånvaro kan ge en relativt stor variation mellan åren.

Tabell 25 **Sjukfrånvaro; procent**

Sjukfrånvaro	2020	2021	2022
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	4,0	1,5	1,9
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	59,9	18,0	0
Total sjukfrånvaro för män i % av tillgänglig arbetstid	-	-	2,2
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	3,7	1,3	1,7
Total sjukfrånvaro för individer i åldergruppen 30–49 år i % av tillgänglig arbetstid	5,1	1,6	1,7

Källa: Arbetsgivarverkets system för statistiklämning 2023-01-20. Grupperna i redovisningen av sjukfrånvaro uppgår till tio eller fler endast i åldersintervallet 30–49 år. De åldersintervall som inte uppgår till tio särredovisas inte. Detsamma gäller antalet män för åren 2020–2021.

Samlad analys och bedömning

Vår bedömning är att FMI:s kontinuerliga arbete för att ha en aktuell och fungerande avtalsgrund, stödjande strategier och gemensam kompetensutveckling sammantaget bidragit till en god kompetensförsörjning som säkerställer att vi kan utföra vårt uppdrag.

Finansiell redovisning

Resultaträkning

(tkr)	Not	2022	2021
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	31 944	30 273
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	170	134
Intäkter av bidrag		173	384
Finansiella intäkter	3	16	8
Summa		32 303	30 800
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-23 604	-21 520
Kostnader för lokaler		-1 406	-1 351
Övriga driftkostnader	5	-5 607	-5 524
Finansiella kostnader	6	-23	-1
Avskrivningar och nedskrivningar		-1 664	-2 404
Summa		-32 303	-30 800
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras	7	30 467	31 035
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-30 467	-31 035
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	8	2 341	2 895
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	9	28	0
Summa		2 369	2 895
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	5	67
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	11	438	620
Summa		443	687
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3
Fordringar hos andra myndigheter	12	171	291
Övriga kortfristiga fordringar	13	0	33
Summa		171	327
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	14	835	899
Summa		835	899
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	15	865	-438
Summa		865	-438
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	16	2 055	3 088
Summa		2 055	3 088
SUMMA TILLGÅNGAR		6 738	7 459

Balansräkning forts.

(tkr)	Not	2022-12-31	2021-12-31
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital	17		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
Summa		0	0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	103	0
Övriga avsättningar	19	101	160
Summa		204	160
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	20	2 670	3 583
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	21	976	854
Leverantörsskulder		892	1 144
Övriga kortfristiga skulder	22	379	381
Summa		4 917	5 961
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	23	1 617	1 338
Summa		1 617	1 338
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		6 738	7 459

Anslagsredovisning

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp	
	Not					
Uo 18 2:3 Fastighetsmäklar- inspektionen (Ramanslag)						
ap. 1						
Fastighetsmäklarinspektionen	24	438	30 642	31 080	-31 944	-865
Summa	438	30 642	31 080	-31 944	-865	

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Not	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen	25		
01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen			
Ansökningsavgifter			
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare		2 965	3 732
Årliga avgifter			
Övrig registreringsverksamhet, tillsyn, information och regler		27 022	26 735
Summa		29 987	30 467

Tilläggsupplysningar och noter

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Till följd av detta kan summeringsdifferenser förekomma.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper

Myndighetens bokföring följer god redovisningssed och förordningen (2000:606) om myndigheters bokföring samt Ekonomistyrningsverket (ESV):s föreskrifter och allmänna råd till denna förordning. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag samt ESV:s föreskrifter och allmänna råd till denna förordning.

I enlighet med ESV:s föreskrifter till 10 § FBF (Förordning om myndigheters bokföring) tillämpar myndigheten brytdagen den 5 januari.

Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst 20 tkr och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år. Avskrivning under anskaffningsåret sker från den månad tillgången tas i bruk. Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsmetod.

Beloppsgränsen för förbättringsutgifter på annans fastighet är 50 tkr. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Nuvarande hyreskontrakt löper till och med 2025-01-31.

Tillämpade avskrivningstider

3-5 år Egenutvecklade dataprogram, licenser och rättigheter
Datorer och kringutrustning

5 år Maskiner och tekniska anläggningar
Bilar och andra transportmedel

7 år Inredningsinventarier
Övriga inventarier

Omsättningstillgångar

Fordringar har tagits upp till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner

Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag	Lön tkr
Gunilla Paulsson, myndighetschef	1 178
Styrelseledamot i Björn Rosenlunds tjänster AB	
Hysesförmån	92
Resor och övrigt	20
Diciplinnämndens ledamöter/andra styrelseuppdrag	Ersättning tkr
Marie Karlsson Tuula, ordförande	54
Styrelseledamot i Bankus Ruptus AB	
Nämndledamot vid Fakulteten för Samhällsvetenskap och humaniora, Handelshögskolan vid Karlstads universitet	
Ordförande för akademien för Insolvensrätt, Handelshögskolan vid Karlstads universitet	
Lars Holmgård, vice ordförande	28
Bengt Janson, ledamot	10
Styrelseledamot i Mäklarföretaget Bengt Janson AB	
Styrelseledamot i Bengt Janson AB	
Styrelseledamot i Andersson & Janson AB	
Styrelseledamot i Göteborgsprofilen Fastigheter AB	
Styrelseledamot i Frillesås bygg och Teknik AB	
Styrelseledamot i Arne & Son media AB	
Erika P Björkdahl, ledamot	8
Kerstin Frykberg Andersson, ledamot	11
Kurt Pettersson, ledamot	11
Styrelseledamot i Södertälje Fastighetsförmedling AB	
Lars Kyrkander, ledamot	13
Lisa Borgström Åkesson, ledamot	10
Maria Nilsson, ledamot	8
Styrelseledamot i ARN	
Martin Bjerking, ledamot	11
Styrelseledamot i ARN	
Styrelseledamot i Bjerking & Tjörn konsulter AB	
Styrelseledamot i Bo Bjerking Förvaltning AB	
Styrelseledamot i Bi Bjerking Fastighetskonsult AB	
Petra Bonderud, ledamot	11
Sofia Helsing, ledamot	11

Anställdas sjukfrånvaro

I tabellen redovisas anställdas totala sjukfrånvaro i förhållande till den sammanlagda ordinarie arbetstiden. Vidare redovisas andel av totala sjukfrånvaron under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

I tabellen redovisas också sjukfrånvaro fördelat på kön och ålder i förhållande till respektive grupps sammanlagda ordinarie arbetstid. Sjukfrånvaron redovisas i procent.

Sjukfrånvaro	2022	2021
Totalt	1,9	1,5
Andel 60 dagar eller mer	0,0	18
Kvinnor	1,7	1,3
Män	2,2	-
Anställda 30 år - 49 år	1,7	1,6

Sjukfrånvaro för Anställda -29 samt Anställda 50 år - lämnas inte eftersom antalet anställda i gruppen är under tio personer alternativt att uppgiften kan hänföras till en enskild individ.

Noter

Resultaträkning (Tkr)

Not 1	Intäkter av anslag	2022	2021
	Intäkter av anslag	31 944	30 273
	Summa	31 944	30 273
	Utgifter i anslagsredovisningen	-31 944	-30 273
	Saldo	0	0
Not 2	Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2022	2021
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	3	6
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	166	129
	Summa	170	134
Not 3	Finansiella intäkter	2022	2021
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	16	0
	Övriga ränteintäkter	0	8
	Summa	16	8
	Räntesatsen för räntekonto hos Riksgälden har sedan 2020-01-08 tom 2022-05-02 varit noll. Resterande del av året har ränta beräknats på räntekontot.		
Not 4	Kostnader för personal	2022	2021
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	14 865	13 808
	<i>Varav lönekostnader ej anställd personal</i>	<i>187</i>	<i>181</i>
	Sociala avgifter	8 348	7 338
	Övriga kostnader för personal	391	375
	Summa	23 604	21 520
Not 5	Övriga driftkostnader	2022	2021
	Reparationer och underhåll	1	0
	Offentligrättsliga avgifter, skatter, kundförluster	24	15
	Resor, representation, information	226	153
	Köp av varor	162	253
	Köp av tjänster	5 193	5 102
	Summa	5 607	5 524

Resultaträkning forts.

Not 6 Finansiella kostnader	2022	2021
Ränta på lån hos Riksgäldskontoret	22	0
Övriga finansiella kostnader	1	1
Summa	23	1

Not 7 Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras	2022	2021
Ansökningsavgifter	3 732	7 986
Årliga avgifter	26 735	23 049
Summa	30 467	31 035

Uppställningen i noten är förändrad från föregående år.

Balansräkning

Not	8	Balanserade utgifter för utveckling	2022-12-31	2020-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	7 967	6 784
		Årets anskaffningar	865	1 398
		Årets utrangeringar, anskaffningsvärde	0	-214
		Summa anskaffningsvärde	8 832	7 967
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 072	-3 112
		Årets avskrivningar	-1 420	-2 174
		Årets utrangeringar, avskrivningar	0	214
		Summa ackumulerade avskrivningar	-6 491	-5 072
		Utgående bokfört värde	2 341	2 895
Not	9	Rättigheter och andra immateriella tillgångar	2022-12-31	2021-12-31
		Årets anskaffningar	28	0
		Summa anskaffningsvärde	28	0
		Utgående bokfört värde	28	0
Not	10	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2022-12-31	2021-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	186	460
		Årets utrangeringar, anskaffningsvärde	0	-274
		Summa anskaffningsvärde	186	186
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-119	-331
		Årets avskrivningar	-62	-62
		Årets utrangeringar, avskrivningar	0	274
		Summa ackumulerade avskrivningar	-180	-119
		Utgående bokfört värde	5	67
Not	11	Maskiner, inventarier, installationer m.m.	2022-12-31	2021-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	1 110	1 051
		Årets anskaffningar	0	99
		Årets utrangeringar, anskaffningsvärde	0	-40
		Summa anskaffningsvärde	1 110	1 110
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-490	-361
		Årets avskrivningar	-182	-169
		Årets utrangeringar, avskrivningar	0	40
		Summa ackumulerade avskrivningar	-672	-490
		Utgående bokfört värde	438	620

Balansräkning forts.

Not	12 Fordringar hos andra myndigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fordran ingående mervärdesskatt	158	262
	Övriga fordringar hos andra myndigheter	13	29
	Summa	171	291
Not	13 Övriga kortfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Fordringar hos anställda	0	33
	Uppbördsfordringar	75	55
	Osäkra fordringar	-75	-55
	Summa	0	33
	Uppställningen i noten är förändrad från föregående år		
Not	14 Förutbetalda kostnader	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetalda hyreskostnader	347	315
	Övriga förutbetalda kostnader	488	585
	Summa	835	899
Not	15 Avräkning med statsverket	2022-12-31	2021-12-31
	Uppbörd		
	Ingående balans	0	-10
	Redovisat mot inkomsttitel	-30 467	-31 035
	Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	30 467	31 044
	Fordringar/Skulder avseende Uppbörd	0	0
	Anslag i räntebärande flöde		
	Ingående balans	-438	-2 350
	Redovisat mot anslag	31 944	30 273
	Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-30 642	-29 884
	Återbetalning av anslagsmedel	0	1 523
	Skulder avseende anslag i räntebärande flöde	-865	-438
	Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
	Inbetalningar i icke räntebärande flöde	30 863	31 293
	Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-396	-249
	Betalningar hänförliga till anslag och inkomsttitlar	-30 467	-31 044
	Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	0	0
	Summa Avräkning med statsverket	865	-438

Balansräkning forts.

Not	16	Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	2022-12-31	2021-12-31
		Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	2 055	3 088
		Summa	2 055	3 088
		Beviljad kredit enligt regleringsbrev	3 000	3 000
		Maximalt utnyttjad kredit	0	0
Not	17	Myndighetskapital	2022-12-31	2021-12-31
		Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell.		
Not	18	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
		Årets pensionskostnad	103	0
		Utgående avsättning	103	0
Not	19	Övriga avsättningar	2022-12-31	2021-12-31
		Avsättning för lokalt omställningsarbete		
		Ingående balans	160	119
		Årets förändring	-59	41
		Utgående balans	101	160
		Ingen del av avsättningen beräknas utnyttjas påföljande år.		
Not	20	Lån i Riksgäldskontoret	2022-12-31	2021-12-31
		Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
		Ingående balans	3 583	4 489
		Under året nyupptagna lån	752	1 497
		Årets amorteringar	-1 664	-2 404
		Utgående balans	2 670	3 583
		Beviljad låneram enligt regleringsbrev	6 000	6 000
		Utnyttjad låneram	2 670	3 583

Balansräkning forts.

Not	21	Kortfristiga skulder till andra myndigheter	2022-12-31	2021-12-31
		Utgående mervärdesskatt	5	4
		Arbetsgivaravgifter	416	394
		Leverantörsskulder andra myndigheter	555	457
		Summa	976	854

Not	22	Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
		Personalens källskatt	379	381
		Summa	379	381

Not	23	Upplupna kostnader	2022-12-31	2021-12-31
		Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	1 183	990
		Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	55	54
		Övriga upplupna kostnader	379	295
		Summa	1 617	1 338

Ökade upplupna kostnader jämfört med föregående år beror på en ökning av semesterlöneskulden samt även att antalet leverantörsfakturer som inkommit till myndigheten efter brytdagen ökat.

Anslagsredovisning

Not 24 Uo 18 2:3 ap.1 Fastighetsmäklarinspektionen

Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen en anslagskredit på 919 tkr. Under 2022 har Fastighetsmäklarinspektionen utnyttjat 865 tkr av krediten.

Fastighetsmäklarinspektionen får disponera hela det ingående överföringsbeloppet då detta understiger 3% av föregående års tilldelning 29 884 tkr enligt regleringsbrevet.

Anslaget är räntebärande.

Not 25 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen

Ansökningsavgifter

Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare

Skillnaden mellan beräknade och redovisade årliga avgifter beror på att antalet ansökningar, från både mäklare och företag, blev större än prognostiserat.

Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	6 000	6 000	6 000	3 800	3 500
Utnyttjad	2 670	3 583	4 489	3 547	3 365
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	3 000	3 000	3 000	2 500	2 400
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	1 257
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	16	0	0	2	0
Räntekostnader	0	0	0	9	13
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	60	60	0
Avgiftsintäkter	170	134	177	93	99
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	29 987	35 430	25 421	23 825	22 785
Avgiftsintäkter	30 467	31 035	24 625	24 230	23 940
Anslagskredit					
Beviljad	919	896	766	752	744
Utnyttjad	865	0	0	0	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	0	438	2 350	987	4 194
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	28	27	22	21	20
Medelantalet anställda (st)*	32	31	26	25	23
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 093	1 052	1 135	1 133	970
Kapitalförändring					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

* I beräkningen av medelantalet anställda ingår tjänstledig personal.

Jag intygar att årsredovisningen ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat samt av kostnader, intäkter och myndighetens ekonomiska ställning.

Karlstad den 22 februari 2023

Gunilla Paulsson
Direktör och myndighetschef