

Årsredovisning 2012



Fastighetsmäklarinspektionen

Innehåll

INNEHÅLL	2
MYNDIGHETSCHEFENS FÖRORD	5
SAMMANFATTANDE RESULTATREDOVISNING	7
Effektiv registrering	7
Kontroll av formella krav	7
Aktiv och effektiv tillsyn	7
Lättillgänglig och tillförlitlig information	8
UPPGIFTER OCH UPPDRAG	9
RESURSFÖRDELNING PÅ VERKSAMHETSGRENAR	10
Verksamhetens indelning och mål	10
Ekonomiska ramar	10
Verksamhetens kostnader	10
Kostnader per verksamhetsgren	10
Fördelning av intäkter och kostnader	11
Personella resurser	12
EFFEKTIV REGISTRERING	13
Prioriteringar	13
Åtterrapporeringar enligt regleringsbrevet	14
Antal registrerade mäklare	14
Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering	15
Antal utländska mäklare som registrerats efter lämplighetsprov	16
Antal tillfälligt registrerade mäklare	17
Genomsnittskostnad, avgjorda ärenden	17
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar.	17
Antal inkomna och avgjorda ärenden med begäran om avregistrering	18
Andel ansökningar om registrering som sker via myndighetens webbplats (direktansökan)	18

KONTROLL AV FORMELLA KRAV	19
Återrapporteringar enligt regleringsbrevet	20
Antal påbörjade och avgjorda ärenden	20
Antal mäklare vars registrering återkallats	21
Antal anmälningar till åklagare för otillåten fastighetsförmedling	21
AKTIV OCH EFFEKTIV TILLSYN	23
Principer för hur tillsynen bedrivs	23
Prioriteringar	24
Minskade ärendebalanser	24
Den nya fastighetsmäklarlagen	24
Peningtvätt och finansiering av terrorism	24
Lockpriser	26
Vanliga konsumentfrågor	26
Åtterrapporteringar enligt regleringsbrevet	27
Antal påbörjade och avgjorda ärenden	28
Anmälningar från enskilda	28
Egeninitierade ärenden	28
Andel ärenden som blivit föremål för utredning och innehåller egeninitierade moment	29
Antal ärenden som avgjorts på kansliet och antal ärenden som avgjorts utan utredning	29
Särskild granskning av fastighetsmäklare med anknytning till bolåneinstitut	30
Antal ärenden i balans vid årets utgång	30
Genomsnittlig ålder för avgjorda ärenden	30
Styckkostnad per tillsynsärende	30
Andel registrerade mäklare som blivit föremål för femårskontroll	31
Efterlevnadskontroller	32
Besökstillsyn hos mäklarföretag	32
Ärenden i Disciplinnämnden	33
De vanligaste bristerna som lett till disciplinpåföljd	34
Andel mäklare som meddelats disciplinär påföljd	35
Uppdraget att redovisa tillsynsinsatser med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen	35
Nya bestämmelser	36
Granskningen i den tematiska tillsynen	36
Granskningen i övriga tillsynsärenden	37
Beslut i Disciplinnämnden våren 2012	38
Beslut i Disciplinnämnden augusti – oktober 2012	38
Beslut i Disciplinnämnden november – december 2012	38
Mäklares överklagande av beslut med tillämpning av nya fastighetsmäklarlagen	38
Överklaganden	39
Handläggning av överklagade beslut	39

Förvaltningsrätten	39
Kammarrätten	40
Högsta förvaltningsdomstolen	40
Överklaganden av beslut om lockpris	40
LÄTTILLGÄNGLIG OCH TILLFÖRLITLIG INFORMATION	42
Prioriteringar	42
Åtterrapporeringar enligt regleringsbrevet	43
Läsbarhetsindex för myndighetens skriftliga information	43
Antal besökare på myndighetens webbplats	44
Tillgänglighetsindex för myndighetens webbplats	44
Andel mäklare som tar del av myndighetens elektroniska nyhetsbrev	45
Övriga genomförda informationsinsatser under året och dess resultat	45
Aktiviteter med anledning av myndighetens namnbyte	46
Annonsering	46
Anslagstavlan	47
Bomässor	47
Branschinformation	48
Broschyrer	48
Enkätundersökningar	49
Faktablad	50
Informationsfilmer	50
Länkar till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats	51
OmBoende.se	51
Pressmeddelanden och andra kontakter med journalister	52
Kontakter med Konsumentverket och kommunala konsumentvägledare	53
KOMPETENSFÖRSÖRJNING	54
Personalsituation	54
Åldersstruktur	54
Rekryteringar	54
Åtgärder	55
Utbildning	55
FINANSIELL REDOVISNING	56

Myndighetschefens förord

Den första tiden som chef för Fastighetsmäklarinspektionen har varit intensiv. Det är mycket nytt att lära om fastighetsmäklarbranschen och inspektionens verksamhet, även om de generella regler som gäller för alla myndigheter är välkända från tidigare arbeten inom den statliga förvaltningen. Men det finns många sätt att göra rätt och rutinerna måste alltid anpassas till de förutsättningar som gäller för varje myndighet.

Den tidigare myndighetschefen slutade i mitten av mars och ställföreträdaren gick i pension till sommaren. Kanslichefen har utsetts till ny ställföreträdande myndighetschef.

Myndighetens ledningsgrupp har därmed minskat från tre till två personer, båda med nya roller och arbetsuppgifter. Nytt är också att tre av juristerna har fått samordnande ansvar för att inom olika arbetsområden biträda myndighetschefen och kanslichefen i frågor som rör planering, uppföljning, resultatredovisning och andra övergripande frågor.

Att få en ny ledning har påverkat arbetsformerna på hela myndigheten. Redan före sommaren hade vi tillsammans kommit överens om en ny vision: ”Effektiv tillsyn för trygg fastighetsförmedling med nöjda parter”. Vi har därefter påbörjat en översyn av myndighetens interna styrdokument som en del av arbetet med att bygga upp en ny gemensam plattform för den fortsatta utvecklingen av verksamheten.



Myndigheten bytte namn från och med den 1 augusti 2012 från Fastighetsmäklarnämnden till Fastighetsmäklarinspektionen. Det nya namnet visar på ett tydligare sätt att vi är en tillsynsmyndighet. Det har fått till följd att vi har bytt logotyp, skyltar, domännamn m.m. I samband med namnbytet lanserades en ny webbplats med ny design och uppdaterat innehåll. Översynen av inspektionens föreskrifter och externa information har prioriterats och arbetet med detta är nu i sitt sluske. Myndigheten har också använt namnbytet för att nå ut med information om vår verksamhet, bland annat genom en ny film på SVT:s Anslagstavlan och artiklar i olika tidningar.

Inspektionens uppgifter har fortsatt att utföras i enlighet med de tidigare rutinerna. Statstiken visar att det varit ett produktivt år verksamhetsmässigt. Vi är särskilt nöjda med att balanserna av tillsynsärenden har minskat under året.

Tillsynsverksamheten har haft stort fokus på den fastighetsmäklarlag som trädde i kraft den 1 juli 2011. Övergångsbestämmelserna till lagen innebär att den upphävda fastighetsmäklarlagen har fortsatt att gälla beträffande uppdragsavtal som hade ingåtts före ikraftträdandet. Detta, i kombination med tidpunkten för anmälan och handläggningstiderna, har fått till följd att 2011 års fastighetsmäklarlag har fått genomslag i Fastighetsmäklarinspektionens beslut först runt halvårsskiftet år 2012. Myndigheten har lagt ner mycket arbete på att skapa en genomtänkt praxis vid tillämpningen av de nya bestämmelserna, inte minst genom den tematiska tillsyn som påbörjades i slutet av år 2011.

Sammanfattningsvis har Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet under år 2012 varit föremål för många förändringar. Det har varit ett år präglad av intern kunskapsuppbyggnad och anpassning till nya förutsättningar, översyn av myndighetens externa och interna information samt utveckling av god fastighetsmäklarsed med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen. Myndighetens ekonomi har tack vare årets anslagsförstärkning varit god. Bristen på utrymme för fler arbetsplatser i de nuvarande lokalerna har dock varit ett hinder för att kunna utnyttja de nya resurserna fullt ut. Inspektionen har därför lämnat tillbaka ett överskott till regeringen, trots stora behov av att utveckla verksamheten på sikt.

Arbetet under året har skapat en bra grund för den fortsatta utvecklingen av inspektionens verksamhet. Jag ser verkligen fram emot att tillsammans med medarbetarna fortsätta detta förändringsarbete under de kommande åren. Tack för era goda arbetsinsatser under året!

Eva Westberg

Myndighetschef och ordförande i Disciplinnämnden

Sammanfattande resultatredovisning

Här redovisas en sammanfattning av Fastighetsmäklarinspektionens resultat under år 2012. För en mer detaljerad redogörelse hänvisas till redovisningen av respektive verksamhetsgren.

Effektiv registrering

Att vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen är en förutsättning för att få vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. En snabb och säker registreringsverksamhet är därför alltid en prioriterad arbetsuppgift för inspektionen.

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2012 arbetat fram och remitterat nya föreskrifter dels om registrering som fastighetsmäklare, dels om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare och dels om den årliga avgiften.

Som vanligt har antalet ansökningar om registreringar varit högst i samband med examinationer från universitet och högskolor, dvs. runt halvårs- och årsskiftena. Väntetider i handläggningen beror huvudsakligen på att myndigheten inväntar kompletteringar från den sökande. Det är glädjande att fler har valt att ansöka om registrering via inspektionens webbplats.

Begäran om avregistreringar har framför allt skett vid årsskiftena i samband med att mäklarna ska förnya sina försäkringar och betala den årliga avgiften.

Sammanfattningsvis visar årets återrapporteringar att Fastighetsmäklarinspektionens handläggning av registreringsärenden har varit både snabb och kostnadseffektiv.

Kontroll av formella krav

Det är av stor vikt att de registrerade fastighetsmäklarna fortsätter att uppnå de krav som är en förutsättning för registreringen. Detta sker genom kontroller av att de formella kraven är uppfyllda.

När kontrollerna ger anledning att utreda om en fastighetsmäklare inte längre uppfyller de formella kraven läggs ett tillsynsärende upp mot mäklaren. Sådana ärenden redovisas inom verksamhetsgrenen tillsyn.

Under verksamhetsgrenen kontroll av formella krav redovisas antal mäklare vars registrering har återkallats på grund av obetald årsavgift eller annullerad försäkring samt anmälningar till åklagare för otillåten fastighetsförmedling.

Sammanfattningsvis visar återrapporteringen att Fastighetsmäklarinspektionen har avgjort fler ärenden under år 2012 än under de senaste två åren.

Aktiv och effektiv tillsyn

Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över registrerade fastighetsmäklare har fortsatt att utföras i enlighet med de sedan tidigare fastställda rutinerna. Någon besökstillsyn har dock inte genomförts under år 2012.

Arbetet med att utveckla god fastighetsmäklarsed med anledning av nya bestämmelser i den fastighetsmäklarlag som trädde i kraft den 1 juli 2011 har fortsatt under år 2012. I detta arbete

har även ingått att utveckla praxis för den nya påföljden erinran. Detta har skett både genom egeninitierade ärenden, främst de som har ingått i den tematiska tillsynen, och på grundval av anmälningar. Resultatet av detta arbete är att både fastighetsmäklare och konsumenter har fått en bättre vägledning om hur de nya bestämmelserna bör tillämpas.

Samtidigt har det varit en särskild satsning under hela hösten att minska myndighetens balanser av pågående tillsynsärenden, med prioritering av de äldsta ärendena först. Detta har fått till resultat att ärendebalanserna hade minskat med 35 procent vid årsskiftet jämfört med föregående år. Detta har visserligen medfört att den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ärenden har blivit längre och att kostnaderna per tillsynsärende har ökat i år jämfört med tidigare år. Men på sikt kommer de minskade balanserna att skapa utrymme för både fler egeninitierade ärenden och kortare handläggningstider.

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2012 arbetat fram och remitterat nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Nytt i denna årsredovisning är att Fastighetsmäklarinspektionens arbete med överklaganden också redovisas. Att föra statens talan i förvaltningsdomstolarna är en mycket viktig del av inspektionens tillsynsarbete, eftersom det är där som prejudikatbildningen sker.

Sammanfattningsvis är vi övertygade om att Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsinsatser under året har medverkat till att stärka konsumentskyddet vid anlitaandet av fastighetsmäklare.

Lättillgänglig och tillförlitlig information

Fastighetsmäklarinspektionens viktigaste informationskanal – webbplatsen – har i samband med att myndigheten bytte namn omarbetats och förbättrats under år 2012. Sedan sensommaren har en ny informationsfilm från inspektionen sänts på Anslagstavlan i SVT. Samtliga branschtidningar har haft artiklar både om myndighetens nya chef och om namnbytet.

Under året har inspektionen medverkat vid två bomässor. Myndigheten har även fortsatt att verka för att genom direktlänkar synas på sådana webbplatser som de som är intresserade av bostadsfrågor kan tänkas besöka. Framför allt har bannern på Hemnet bidragit till att öka trafiken till myndighetens webbplats.

I slutet av år 2012 har Fastighetsmäklarinspektionen låtit genomföra tre enkätundersökningar, en till fastighetsmäklare, en till allmänheten och en till besökare på webbplatsen. Av inspektionens konsumentundersökning framgår att kunskaperna om fastighetsmäklartjänsten har ökat.

Genom de olika informationsinsatserna under året har Fastighetsmäklarinspektionen nått fler än tidigare. Men det är svårt att nå rätt målgrupper, framför allt den grupp av konsumenterna som under en begränsad tid har behov av information om fastighetsförmedlingstjänsten och god fastighetsmäklarsed. Arbetet med detta måste därför ske kontinuerligt och uthålligt för att nå resultat.

Uppgifter och uppdrag

Fastighetsmäklarinspektionens uppgifter fastställs i förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen (instruktionen). Men förutsättningarna för verksamheten framgår också av myndighetsförordningen (2007:515), fastighetsmäklarlagen (2011:666) och fastighetsmäklarförordningen (2011:668), lagen (2009:62) och förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt andra författningar som är tillämpliga på inspektionens verksamhet.

Regeringen har i regleringsbrevet för budgetåret 2012 (regleringsbrevet) beslutat mål och återrapporteringskrav för Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet. Regleringsbrevet innehåller även ett uppdrag att i årsredovisningen för 2012 redovisa inspektionens tillsynsinsatser med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen. Med utgångspunkt från instruktionen och regleringsbrevet ska inspektionen redovisa och kommentera verksamhetens resultat i årsredovisningen (3 kap. 1 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag). Myndigheten ska dessutom redogöra för grunderna bakom myndighetens prioritering vid val mellan olika insatser (4 § instruktionen).

Enligt instruktionen är Fastighetsmäklarinspektionen förvaltningsmyndighet för frågor om registrering och tillsyn som rör fastighetsmäklare. Myndigheten har ansvar för att

- pröva ansökningar om registrering som fastighetsmäklare samt att föra register över registrerade fastighetsmäklare,
- utöva tillsyn över registrerade fastighetsmäklare, och
- avgöra frågor om disciplinära åtgärder mot registrerade fastighetsmäklare.

Myndigheten ska därutöver

- informera om frågor som rör registrering av och tillsyn över enskilda fastighetsmäklare,
- informera konsumenter om innehållet i fastighetsmäklartjänsten,
- informera såväl fastighetsmäklare som konsumenter om god fastighetsmäklarsed,
- främja utvecklingen av god fastighetsmäklarsed, och
- vara representerad i samordningsorganet för tillsyn enligt förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Fastighetsmäklarinspektionen ska också vara behörig myndighet för fastighetsmäklaryrket enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer, ändrat genom rådets direktiv 2006/100/EG.

Resursfördelning på verksamhetsgrenar

Verksamhetens indelning och mål

Verksamheten är i regleringsbrevet indelad i fyra verksamhetsgrenar med följande mål.

- Effektiv registrering
- Kontroll av formella krav
- Aktiv och effektiv tillsyn
- Lättillgänglig och tillförlitlig information

I detta avsnitt redovisas verksamhetsgrenarna i gemensamma tabeller och i de följande avsnitten mer utförligt var för sig. Redovisningen inkluderar myndighetsgemensamma kostnader och intäkter som fördelas i proportion till andelen av den totala kostnaden för de olika verksamhetsgrenarna.

Ekonomiska ramar

I regleringsbrevet för år 2012 tilldelades Fastighetsmäklarinspektionen ett ramanslag på 17 miljoner kronor. Myndigheten har även disponerat en anslagskredit på 513 000 kronor.

Fastighetsmäklarinspektionen har med anledning av det höjda ramanslaget en god ekonomi. Storleken på myndighetens lokaler har dock inte medgett ytterligare anställningar under år 2012. Detta är anledningen till att Fastighetsmäklarinspektionen har fått ett relativt stort ekonomiskt överskott år 2012, trots behov av att utveckla verksamheten. Inspektionen har skickat en begäran om utökat anslagssparande till Regeringskansliet, men fått besked om att det saknas förutsättningar för detta.

Verksamhetens kostnader

Kostnader per verksamhetsgren

Tabell 1 Kostnader per verksamhetsgren 2010 - 2012

Kostnad, tkr	2010	2011	2012
Verksamhetsgren			
Effektiv registrering	2 286	1 773	1 866
Kontroll av formella krav	431	828	727
Aktiv och effektiv tillsyn	6 572	6 830	8 183
Lättillgänglig och tillförlitlig information	4 815	5 274	5 168
Totalt	14 104	14 705	15 944

Fördelning av intäkter och kostnader

Tabell 2 Fördelning av intäkter och kostnader år 2012, tkr ^{1 2}

År 2012	Registrering	Kontroll av formella krav	Tillsyn	Information	Uppbörd	Summa
Intäkter						
Anslag	1 782	726	8 168	4 825		15 501
Avgifter m.m.				9		9
Bidrag	81			325		406
Finansiella	3	1	14	9		28
Uppbörd					17 242	17 242
Summa intäkter	1 866	727	8 183	5 168	17 242	33 186
Kostnader för verksamheten	1 866	727	8 183	5 168		15 944
Uppbörd som gottskrivits statsbudgeten					17 242	17 242

Tabell 3 Fördelning av intäkter och kostnader år 2011, tkr ³

År 2011	Registrering	Kontroll av formella krav	Tillsyn	Information	Uppbörd	Summa
Intäkter						
Anslag	1 712	827	6 822	4 860		14 221
Avgifter m.m.				26		26
Bidrag	58			382		440
Finansiella	2	1	8	6		17
Uppbörd					17 330	17 330
Summa intäkter	1 773	828	6 830	5 274	17 330	32 034
Kostnader för verksamheten	1 773	828	6 830	5 274		14 705
Uppbörd som gottskrivits statsbudgeten					17 330	17 330

¹ Bidrag i form av arbetsmarknadspolitiska åtgärder har förts till den personalkategori för vilka myndigheten uppburit bidragen. Avgifter enligt avgiftsförordningen för försäljning av årsböcker och kopior m.m. samt för ett par externa deltagare i en utbildningsinsats i huvudsak för personalen och ledamöterna i Disciplinnämnden har förts till information. Anslags- och finansiella intäkter har fördelats i relation till kostnaderna.

² Summeringsdifferenser beror på att beloppen anges i tusental kronor.

³ Se fotnot 1 och 2 till tabell 2.

Tabell 4 Fördelning av intäkter och kostnader år 2010, tkr ⁴

År 2010	Registrering	Kontroll av formella krav	Tillsyn	Information	Uppbörd	Summa
Intäkter						
Anslag	2 284	431	6 568	4 599		13 881
Avgifter				11		11
Bidrag	1	0	4	204		209
Finansiella	0	0	1	1		2
Uppbörd					16 799	16 799
Summa intäkter	2 286	431	6 572	4 815	16 799	30 903
Kostnader för verksamheten	2 286	431	6 572	4 815		14 104
Uppbörd som gottskrivits statsbudgeten					16 799	16 799

Personella resurser

Tabell 5 Fördelning av personella resurser 2010 – 2012, årsarbetskrafter⁵

Verksamhetsgren	2010	2011	2012
Effektiv registrering	2,6	2,2	2,4
Kontroll av formella krav	0,5	1,4	0,9
Aktiv och effektiv tillsyn	7,2	6,8	7,7
Lättillgänglig och tillförlitlig information	4,7	5,1	4,7
Totalt	15,0	15,5	15,7

Vid början av år 2012 fanns 16 anställda på myndigheten. Av dessa var två jurister och en administratör tidsbegränsat anställda. Samtliga fick tillsvidareanställningar senare under året. Myndigheten har under året även anställt en kombinerad arkivarie och registrator med en tidsbegränsad anställning. Denna anställning förlängdes i slutet av året. En tidigare föräldraledig juristhandläggare återinträdde i tjänst på deltid i augusti. Under september till och med december förstärktes tillsynsverksamheten med en tillfälligt anställd jurist.

Myndighetens ställföreträdande myndighetschef arbetade heltid till och med mars och därefter deltid fram till pensioneringen i juli 2012. Hon har under hösten arbetat timmar vid behov.

Vid utgången av år 2012 var 18 personer anställda på myndigheten. Den tillfälligt anställda juristen som slutade före årsskiftet är inte medräknad.

⁴ Se fotnot 1 och 2 till tabell 2.

⁵ Årsarbetskrafter avser heltid beräknat på 1980 timmar per person. Fördelningen av lönekostnaderna på verksamhetsgrenarna görs med stöd av tredovisningen.

Effektiv registrering

I verksamhetsgrenen registrering ingår arbetet med att pröva ansökningar om registrering som fastighetsmäklare och att handlägga ärenden med begäran om avregistrering.

Verksamhetsgrenen omfattar även handläggningen av underrättelser om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare i Sverige, utfärdanden av intyg om att en mäklares registrering inte har återkallats eller att en varning eller erinran inte har meddelats mäklaren samt uppdateringar av mäklarnas registeruppgifter.

Dessutom ingår arbetet med att utfärda föreskrifter om de utbildningskrav som ställs för att bli registrerad som fastighetsmäklare och om hur sökanden ska visa att denne uppfyller vissa av de andra registreringskraven. Även arbetet med Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare omfattas. Genom dessa två författningar har bestämmelser i Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer (yrkeskvalifikationsdirektivet) införlivats med svensk rätt.

En ytterligare uppgift inom denna verksamhetsgren är att besvara frågor från myndigheter i andra länder via IMI (International Market Information System), liksom att behandla ansökningar och besvara frågor från enskilda via kontaktpunkten (Point of Single Contact). Detta är en elektronisk kontaktpunkt för företagare inom Europeiska unionen (EU), Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och Schweiz för att ansöka om registrering och tillstånd för sin verksamhet samt för att få information om regler för etablering och tillfällig verksamhet.

Tabell 6 Kostnad för Registrering ⁶

Kostnad, tkr	2010	2011	2012
Ansökan om registrering	2 067	1 428	1 704
Underrättelse om tillfällig registrering	44	0	3
Begäran om avregistrering	49	104	116
Implementering av EU-direktiv	126	92	8
Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning		148	34
Totalt	2 286	1 773	1 866

Prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionen har under 2012 arbetat fram förslag till nya föreskrifter dels om registrering som fastighetsmäklare, dels om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare. Anledningen är myndighetens namnbyte från och med den 1 augusti 2012 från Fastighetsmäklarnämnden till Fastighetsmäklarinspektionen. I samband med denna ändring har inspektionen gjort en översyn av föreskrifternas innehåll, disposition och språk.

⁶ Summeringsdifferenser beror på att beloppen anges i tusental kronor.

Förslagen till nya föreskrifter har skickats på remiss med sista svarsdag i slutet av januari 2013.

Den jurist som under år 2011 i princip ensam hade arbetsuppgiften att handlägga och fatta beslut i registreringsärenden har under år 2012 förstärkts med en av de nyanställda juristerna.

Åtterrapporeringar enligt regleringsbrevet

Regleringsbrevet för budgetåret 2012 innehåller följande återrapporeringskrav för att redovisa Fastighetsmäklarinspektionens arbete med att uppnå målet effektiv registrering.

- Antal registrerade mäklare
- Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering
- Antal utländska mäklare som registrerats efter lämplighetsprov
- Antal tillfälligt registrerade mäklare
- Genomsnittskostnad, avgjorda ärenden
- Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar. Om det finns ärenden som avviker väsentligen från den genomsnittliga åldern ska detta kommenteras särskilt i den löpande texten
- Antalet inkomna och avgjorda ärenden med begäran om avregistrering
- Andel ansökningar om registrering som sker via myndighetens webbsida

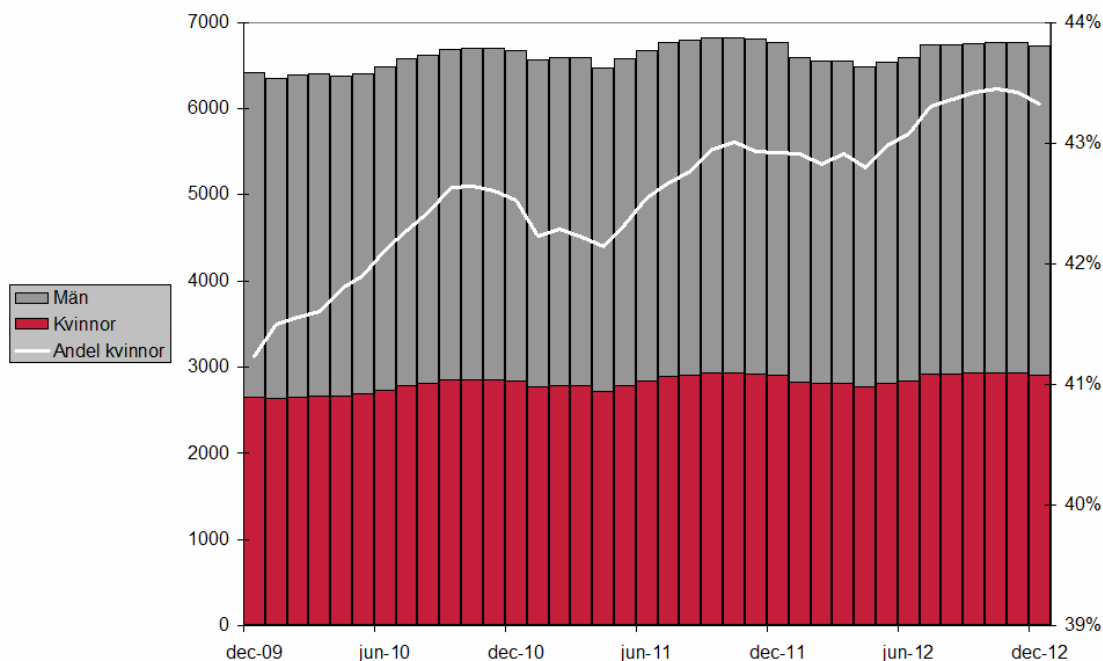
Antal registrerade mäklare

Tabell 7 Antal registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år

Registrerade fastighetsmäklare	2010	2011	2012
Fullständig registrering	6 585	6 690	6 636
Registrering för hyresförmedlare	82	82	88
Totalt	6 667	6 772	6 724
varav kvinnor	2 834	2 905	2 913
och män	3 833	3 867	3 811

Det sammanlagda antalet fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen har minskat med 48 stycken under år 2012 jämfört med år 2011, men ökat med 57 stycken jämfört med år 2010. Det är alltså fråga om relativt marginella förändringar. Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare är också relativt konstant över åren.

Tabell 8 Antal registrerade mäklare under åren 2010–2012 fördelat på kvinnor och män med procentuell andel kvinnor ⁷



Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering

Tabell 9 Ansökningar och underrättelser om registrering

Ansökningar om registrering	2010	2011	2012
Antal inkomna ärenden	743	696	655
Antal avgjorda ärenden	750	687	673
Styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr ⁸	2 800	2 100	2 500
Styckkostnad, avgjorda underrättelseärenden, kr	43 800	–	–
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar	24	20	23

Antalet inkomna ansökningar om registrering som fastighetsmäklare har minskat något under 2012 jämfört med åren 2010 och 2011. Myndigheten avgjorde fler ärenden än vad som inkom under år 2012.

⁷ Fördelningen mellan kvinnor och män i siffror framgår av tabell 7.

⁸ Styckkostnaden har beräknats genom att årets totala kostnader för handläggningen av ansökningsärenden har delats med antalet avgjorda ärenden. Det innebär att kostnaderna för handläggningen av ännu inte avgjorda ärenden ingår, men däremot inte kostnaderna för handläggningen under tidigare år av de ärenden som avgjorts under året.

Av årets 673 avgjorda ärenden avvisades två, fem fick avslag, fem avskrevs och resterande 661 fick bifall på sin ansökan om att bli registrerad som fastighetsmäklare. Av dessa var 30 återregistreringar av mäklare som tidigare under året hade blivit avregistrerade av olika skäl.

Antalet sökande per plats till fastighetsmäklarutbildningarna överstiger fortfarande antalet tillgängliga platser, i genomsnitt 15 sökande per plats år 2012. Antalet sökande per plats är stabilt jämfört med åren 2010 och 2011, då antalet i genomsnitt var 14 respektive 12 stycken. Antalet utbildningsplatser har minskat något jämfört med år 2011, från 625 till 605 stycken. Sett till antalet inkomna ansökningar om registrering år 2012 verkar intresset för fastighetsmäklaryrket dock alltså vara relativt stort, men med en tydligt dalande trend under de senaste tre åren.

Antal utländska mäklare som registrerats efter lämplighetsprov ⁹

Tabell 10 Antal fastighetsmäklare vid utgången av respektive år som registrerats efter lämplighetsprov

Registrerade fastighetsmäklare	2010	2011	2012
Registrerade efter lämplighetsprov	3	2	2

Intresset från fastighetsmäklare från andra länder – och då främst från EU- och EES-stater – att etablera sig som fastighetsmäklare i Sverige är relativt lågt. Det handlar mest om förfrågningar per telefon eller via e-post. Antalet ansökningar om att registrera sig efter lämplighetsprov är fortfarande få. Det är vanligare att fastighetsmäklare som är registrerade i Sverige tar kontakt med myndigheten för att få information om förutsättningarna för att vara verksam i utlandet.

Endast en sökande har åberopat yrkeskvalifikationsdirektivet under år 2012. Ärendet är ännu inte avgjort på grund av att sökanden håller på att genomgå ett lämplighetsprov.

Det internetbaserade informationssystemet International Market Information System (IMI) är tänkt att underlätta informationsutbytet mellan myndigheter vid olika gränsöverskridande verksamheter. Den elektroniska kontaktpunkten (Point of Single Contact) är den väg som tjänsteföretagare inom EU och EES ska gå för att elektroniskt, över landsgränserna, kunna ansöka om registrering och tillstånd för sådan verksamhet och för att få information om regler för etablering och tillfällig verksamhet.

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2012 fortsatt att hålla informationssystemet IMI aktuellt och sökbart. Inspektionens praktiska erfarenheter av såväl IMI som att hantera ansökningar eller förfrågningar via kontaktpunkten Point of Single Contact är däremot ringa på grund av det låga antalet intressenter för detta.

⁹ Mäklaren behöver inte vara utländsk medborgare eller av utländsk härkomst för att med framgång kunna åberopa yrkeskvalifikationsdirektivet.

Antal tillfälligt registrerade mäklare

Tabell 11 Antal fastighetsmäklare med tillfällig registrering i Sverige

Registrerade fastighetsmäklare	2010	2011	2012
Tillfälligt registrerade	0	0	0

Intresset för att tillfälligt verka som fastighetsmäklare i Sverige är mycket lågt. Fastighetsmäklarinspektionen har ännu inte registrerat någon fastighetsmäklare med tillfällig verksamhet. En underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare inkom dock under 2012. Ärendet avskrevs emellertid på grund av att sökanden återtog sin underrättelse. En anledning till det låga intresset kan vara språkliga hinder, som gör att det inte är så lockande att verka tillfälligt i ett annat land. Ett annat skäl kan vara att kostnaderna för att verka tillfälligt i ett annat land inte bedöms motsvara de förväntade inkomsterna.

Genomsnittskostnad, avgjorda ärenden

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under år 2012 avgjorda ansökningarna om registrering har ökat till 2 500 kronor från 2 100 kronor år 2011. Detta är dock lägre än den genomsnittliga styckekostnaden på 2 800 kronor år 2010. Orsaken till ökningen är huvudsakligen ökade lönekostnader.

Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar.

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare haft som mål att den genomsnittliga åldern på ansökningar om registrering räknat från det att ansökningen kommit in till det att myndigheten fattat beslut i ärendet inte ska överstiga 21 dagar. Under år 2012 var genomsnittlig ålder för ansökningar om registrering 23 dagar jämfört med 20 dagar år 2011 och 24 dagar år 2010.

Myndigheten har analyserat de 23 ärenden som har tagit mer än tre månader att avgöra. Två ärenden har avvisats och tre ärenden har avgjorts efter två eller flera påminnelser om att betala ansökningsavgiften. I övriga ärenden har ökningen av den genomsnittliga handläggningstiden berott på att de sökande antingen har dröjt med att komplettera sina ansökningar eller att fler sökande under år 2012 har begärt och beviljats ett längre anstånd med att komplettera sin utbildning än under år 2011. Bortsett från dessa 23 ärenden har den genomsnittliga åldern uppgått till 18 dagar. Även detta är dock en viss ökning i jämförelse med de senaste två åren.

Antal inkomna och avgjorda ärenden med begäran om avregistrering

Tabell 12 Begäran om avregistrering

Begäran om avregistrering	2010	2011	2012
Antal inkomna ärenden	325	430	424
Antal avgjorda ärenden	315	401 ¹⁰	466

I förhållande till de betydligt lägre siffrorna under åren 2009 och 2010 verkar årets antal på 424 inkomna ärenden med begäran om avregistrering vara en stabilisering på en liknande nivå som år 2011. Av de 466 avgjorda ärendena under år 2012 om avregistrering på egen begäran återtog 2 sin begäran om återkallelse.

Det kan vara värt att nämna att 66 fastighetsmäklare avregistrerats på egen begäran per den 1 januari 2013 och följaktligen har de inte redovisats i årets tabell.

Andel ansökningar om registrering som sker via myndighetens webbplats (direktansökan)

Tabell 13 Ansökan om registrering via Internet, "direktansökan"

Direktansökan	2010	2011	2012
Antal direktansökningar	135	129	177
Andel direktansökningar i procent av totalt antal ansökningar	18	19	27

Direktansökningarna som görs via Fastighetsmäklarinspektionens webbplats har ökat med åtta procentenheter år 2012 jämfört med år 2011 och med nio procentenheter jämfört med år 2010. Förhoppningen är att allt fler ska utnyttja möjligheten att ansöka direkt via webben., Så länge de sökande fortfarande måste skicka in övriga handlingar som krävs via reguljär post kan dock rationaliseringsvinsterna endast delvis uppnås. En av orsakerna till ökningen kan vara att det har blivit allt vanligare att använda sig av e-legitimation för olika transaktioner i samhället. Ytterligare en anledning kan vara att allt fler känner sig trygga med att använda sig av e-legitimationer. Dessutom har inspektionen skickat påminnelser om möjligheten att utnyttja tjänsten till studenterna som går sista året vid samtliga högskolor och universitet som tillhandhåller programutbildningar med inriktning mot fastighetsmäklari.

¹⁰ I årsredovisningen för 2011 angavs 400 ärenden. Uppgiften har här rättats.

Kontroll av formella krav

Verksamhetsgrenen formella krav innehåller två huvudgrupper av ärenden. Den ena gruppen rör kontroll av att mäklare uppfyller de krav som ställs i 6 § första stycket 1 och 2 fastighetsmäklarlagen. Det innebär att mäklaren inte får vara underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller ha förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken samt att denne har försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § fastighetsmäklarlagen. I denna grupp ingår också aviseringarna av den årliga avgift som föreskrivs i 8 § fastighetsmäklarförordningen och kontrollerna av att de registrerade fastighetsmäklarna i tid betalar avgiften. En mäklare som inte längre uppfyller dessa krav ska få sin registrering återkallad.

Den andra huvudgruppen rör kontroll av att de som förmedlar de objekt som nämns i fastighetsmäklarlagen, och som inte är undantagna registreringskravet, är registrerade som fastighetsmäklare. Enligt 5 § fastighetsmäklarlagen ska den som förmedlar fastigheter och andra objekt vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Om Fastighetsmäklarinspektionen har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot 5 § fastighetsmäklarlagen, ska inspektionen anmäla det till allmän åklagare.

Kravet på att en fastighetsmäklare ska vara registrerad är utgångspunkten för det konsumentskydd som är lagens huvudsyfte och en förutsättning för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över fastighetsmäklarna. Konsumenterna har möjlighet att själva kontrollera att fastighetsmäklare är registrerade på inspektionens webbplats www.fmi.se. Fastighetsmäklarinspektionen bevakar bostadsmarknaden huvudsakligen via Internet, men har inte möjlighet att prioritera en uppsökande efterforskning av personer som kan antas yrkesmässigt förmedla fastigheter och andra bostadsobjekt.

Kraven enligt 6 § första stycket 1 och 2 fastighetsmäklarlagen påverkar direkt det konsumentskydd som en registrering som fastighetsmäklare är avsedd att ge. En korrekt registerhållning är grundförutsättningen för allt annat arbete med mäklarfrågorna. Utrymme för att dröja med att avregistrera en mäklare som inte längre uppfyller något av dessa krav finns inte. Dessa ärenden är därför prioriterade framför andra.

Tabell 14 Kostnad för Kontroll av formella krav

Kostnad, tkr	2010	2011	2012
Kontroll av registrerade fastighetsmäklare	349	552	583
Åklagarärenden	82	23	42
Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning		253	102
Totalt	431	828	727

Återrapporteringar enligt regleringsbrevet

Regleringsbrevet för budgetåret 2012 innehåller följande åtterrapporteringskrav för att redovisa Fastighetsmäklarinspektionens arbete med kontroll av formella krav.

- Antal påbörjade och avgjorda ärenden
- Antal mäklare vars registrering återkallats
- Antal anmälningar till åklagare för otillåten fastighetsförmedling

Antal påbörjade och avgjorda ärenden

Tabell 15 Kontroll av formella krav – registrerade fastighetsmäklare

Försäkringsärenden m.m.	2010	2011	2012
Antal påbörjade ärenden	967	941 ¹¹	1 083
Antal avgjorda ärenden	900	862	1 169
Antal mäklare vars registrering återkallats under året	178 ¹²	171 ¹³	242
varav p.g.a. obetald årsavgift	57	57	74
och p.g.a. annullerad försäkring	121	114	168

Kontrollen av om de formella kraven för fortsatt registrering är uppfyllda har i huvudsak rört om fastighetsmäklaren har haft en ansvarsförsäkring och om den årliga avgiften har betalats.

Genom ändrade bestämmelser, som trädde i kraft den 1 juli 2011, höjdes försäkringsbeloppet för fastighetsmäklare. Det nya försäkringsbeloppet skulle vara uppfyllt senast den 1 januari 2012. Myndigheten påbörjade i anledning av ändringarna en särskild granskning under hösten år 2011¹⁴ för att kontrollera att samtliga fastighetsmäklare var försäkrade upp till det nya beloppet¹⁵. Granskningen slutfördes under år 2012.

Kontrollen omfattade samtliga registrerade fastighetsmäklare och fick till resultat att 34 ärenden lades upp. Varje förteckning som hade getts in av ett försäkringsbolag eller motsvarande hade diarieförts som ett ärende, trots att de kunde omfatta många mäklare. Beträffande 50 av fastighetsmäklarna hade det inte kommit in något intyg om att de hade en ansvarsförsäkring som uppfyllde det nya kravet. Dessa fick i nya ärenden förelägganden om att ge in sådana intyg. 44 fastighetsmäklare kom in med intyg som visade att de uppfyllde det nya kravet. Myndigheten återkallade registreringen för de övriga 6.

Antalet ärenden om kontroll av att fastighetsmäklare har en försäkring för skadeståndsansvar har ökat under år 2012. Försäkringsärendenas antal varierar dock ständigt i antal. Detta beror

¹¹ I årsredovisningen 2011 angavs 936 ärenden. Uppgiften har här rättats.

¹² I årsredovisningen 2010 angavs 179. Uppgiften har här rättats.

¹³ I årsredovisningen 2011 angavs 172. Uppgiften har här rättats.

¹⁴ Jämför 20 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) och punkten 2 i övergångsbestämmelserna.

¹⁵ Se sidan 20 i Fastighetsmäklarnämndens årsredovisning 2011.

främst på om branschorganisationer och kedjeföretag med många fastighetsmäklare byter försäkringsbolag.

Antalet ärenden med anledning av uppbörden av fastighetsmäklarnas årliga avgifter varierar också, om än inte i lika hög grad. Orsaken till att fastighetsmäklare inte betalar årsavgiften skiftar alltifrån att mäklaren inte längre har för avsikt att vara verksam till att avin har förekommit.

Antal mäklare vars registrering återkallats

Fastighetsmäklarinspektionen avregistrerade totalt 706 fastighetsmäklare under 2012 varav 168 stycken på grund av att fastighetsmäklaren inte haft en ansvarsförsäkring, 74 stycken för att fastighetsmäklaren inte hade betalat årsavgiften¹⁶ och 464¹⁷ på egen begäran. Antalet avregistreringar på grund av att fastighetsmäklaren saknade ansvarsförsäkring eller inte hade betalat årsavgiften år 2011 uppgick till 114 respektive 57. För år 2010 är motsvarande siffror 121 respektive 57 avregistreringar.

Egentligen återkallade myndigheten först registreringen för totalt 217 fastighetsmäklare på grund av obetald årsavgift under år 2012. Av dessa blev dock 143 återregistrerade genom omprövning av besluten efter att de hade betalat¹⁸. Samtliga dessa mäklare blev sedan föremål för ytterligare en kontroll som tog sikte på återkommande förseningar med betalning av årsavgiften, se under rubriken ”Andel registrerade mäklare som blivit föremål för femårskontroll”.

Eftersom det handlar om så olika typer av ärenden, är det svårt att dra några generella slutsatser om vad som är skälet till att antalet avregistreringar varierar från det ena året till det andra.

Antal anmälningar till åklagare för otillåten fastighetsförmedling

Tabell 16 Kontroll av formella krav – åklagarärenden

Åklagarärenden	2010	2011	2012
Antal påbörjade ärenden	10	14	12
Antal avgjorda ärenden	13	9 ¹⁹	19
Antal personer som anmälts till åklagare	2	4	5

Ärenden som rör kravet på att vara registrerad som fastighetsmäklare för att yrkesmässigt få förmedla fastigheter och andra objekt som nämns i fastighetsmäklarlagen är alltså för få för att det ska gå att dra några slutsatser om orsaken till variationerna.

¹⁶ Se tabell 15.

¹⁷ Se tabell 12 med kommentarer.

¹⁸ Se tabell 22.

¹⁹ I årsredovisningen 2011 angavs 8. Uppgiften har här rättats.

Av de 5 personer som under 2012 anmäldes till åklagare har samtliga blivit föremål för förundersökning. En förundersökning lades dock ner. Inga av anmälningarna som gjordes till åklagare år 2012 har lett till åtal än. Motsvarande siffror för 2011 är att de 4 personer som anmäldes till åklagare blivit föremål för förundersökning varav 2 av dessa har lagts ner. Resterande 2 pågår alltjämt. År 2010 ledde samtliga anmälningar till fällande domar. I det ena fallet dömdes personen till dagsböter. Domen överklagades till Göta hovrätt som inte meddelade prövningstillstånd. Det beslutet överklagades i sin tur till Högsta domstolen som heller inte meddelade prövningstillstånd varför tingsrättens dom stod fast. I det andra fallet dömdes personen till dagböter. Domen överklagades till Hovrätten över Skåne och Blekinge. Personen återkallade emellertid sitt överklagande varför tingsrättens dom stod fast.

Fastighetsmäklarinspektionen har under 2012 varit i kontakt med Riksåklagaren för en dialog om hanteringen av anmälningarna till åklagaren. Detta för att effektivisera handläggningen av ärendena hos inspektionen och för att så långt det är möjligt uppfylla åklagarnas behov av utredning utan risk för att bevisning förstörs. Dialogen fortsätter under år 2013.

Aktiv och effektiv tillsyn

Inom verksamhetsgrenen tillsyn sker arbetet med att kontrollera att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed. Vidare kontrolleras att de är redbara och i övrigt lämpliga som mäklare.

Myndigheten har förstärkt tillsynen genom ytterligare personella resurser. Denna förstärkning har huvudsakligen använts för att utveckla god fastighetsmäklarsed vid tillämpningen av nya bestämmelser i den nu gällande fastighetsmäklarlagen.

De sammanlagda kostnaderna för genomförandet av den nu gällande fastighetsmäklarlagen har uppgått till 1 284 000 kronor²⁰, varav 1 112 000 inom verksamhetsgrenen tillsyn. Myndigheten har lagt ner stora personella resurser på att arbeta fram praxis med anledning av nya bestämmelser i lagen. Arbetet har delvis bedrivits i projektform med hjälp av en extern personell förstärkning och delvis inom ramen för den ordinarie tillsynsverksamheten.

Tabell 17 Kostnad för Tillsyn

Kostnad, tkr	2010	2011	2012
Tillsyn allmänt	6 466	6 751	7 070
Besök tillsyn	70	25	0
Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning		55	1 112
Totalt	6 572	6 830	8 183

Principer för hur tillsynen bedrivs

Principerna för hur inspektionen genomför tillsynen framgår av de interna verksamhetspromemoriorna Granskning – när, var, hur & varför och Tillsyn – policy och handläggningsrutiner. Ytterligare prioriteringar finns i inspektionens särskilda och tillfälliga tillsynspolicier.

I promemoriorna beskrivs bland annat rutinerna vid riktade ärenden, sedvanliga ärenden och utvidgade granskningar. I riktade ärenden förelägger inspektionen fastighetsmäklaren att i första hand bemöta den kritik som har framförts från en anmälare eller en viss omständighet som inspektionen har uppmärksammat. I sedvanliga ärenden granskas merparten av förmedlingsuppdraget och därför begärs normalt de obligatoriska handlingar in som en fastighetsmäklare är skyldig att upprätta. I en utvidgad granskning granskas flera förmedlingsuppdrag.

²⁰ Se tabell 28.

Prioriteringar

Minskade ärendebalanser

Under året har myndigheten prioriterat att minska balanserna av oavgjorda ärenden genom att avgöra i första hand äldre ärenden. Syftet är att på sikt uppnå kortare handläggningstider och skapa utrymme för mer egeninitierad tillsyn. Detta har dock under år 2012 fått en motsatt effekt. De längre handläggningstiderna i år är dock en naturlig följd av att ovanligt många av de avgjorda tillsynsärendena har varit äldre ärenden, vars handläggning av olika skäl har dragit ut på tiden längre än normalt. Det är också förutsebart att ett byte av ledning påverkar graden av egeninitiering under den tid som behövs för att bygga upp kunskap och förståelse för verksamhetens förutsättningar. På längre sikt bör dock färre ärenden i balans skapa större möjligheter att effektivisera handläggningstiderna och att initiera fler ärenden.

Den nya fastighetsmäklarlagen

Beträffande tillsynens innehåll har främst de nya skyldigheter som gäller för mäklare enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666) varit prioriterade. En viktig del av detta arbete har varit att utveckla praxis för tillämpningen av den nya påföljden erinran.

Förutom att arbeta med detta inom ramen för den ordinarie tillsynen inledde Fastighetsmäklarinspektionen i december 2011 en tematisk tillsyn om fastighetsmäklares tillämpning av vissa nya bestämmelser i 2011 års fastighetsmäklarlag. Merparten av ärendena är avslutade under 2012 och resultatet av hela projektet redovisas under rubriken "Uppdraget att redovisa tillsynsinsatser med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen".

Penningtvätt och finansiering av terrorism

Frågor som rör tillämpningen av lagen (2009:62), förordningen (2009:92) och Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagstiftningen) uppmärksammas normalt inte av konsumenter. Detta är ett argument som fastighetsmäklare ibland framhåller i syfte att peka på att Fastighetsmäklarinspektionen vidtar missriktade tillsynsåtgärder. Fastighetsmäklarna omfattas dock av penningtvättslagstiftningens regelverk sedan år 2005. Finansdepartementet och Financial Action Task Force (FATF) ställer krav på Fastighetsmäklarinspektionen att informera mäklarna om penningtvättslagstiftningen och att granska mäklarnas åtgärder med anledning av lagen.

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2012 arbetat fram och remitterat nya föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. De nya föreskrifterna planeras bli klara under våren 2013.

Sedan november 2010 har Fastighetsmäklarinspektionen en tillfällig granskningspolicy avseende penningtvätt. Vid alla utvidgade granskningar och i alla s.k. sedvanliga ärenden granskas om fastighetsmäklaren har vidtagit åtgärder för att uppnå kundkännedom i enlighet med penningtvättslagstiftningen. För att uppnå grundläggande kundkännedom måste mäklaren kontrollera kundens identitet, vem som är den verkliga huvudmannen (inklusive dennes ägarförhållanden och kontrollstruktur) och affärsförbindelsens syfte och art.

Fastighetsmäklarna ska dessutom alltid vidta skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom om risken för penningtvätt och finansiering av terrorism är hög. Kontrollen av kunden och den verkliga huvudmannens identitet ska som huvudregel slutföras innan en affärsförbindelse etableras eller en enstaka transaktion utförs.

Fastighetsmäklare har en uppgifts- och granskningsskyldighet enligt penningtvättslagstiftningen. Om en fastighetsmäklare misstänker eller har skälig grund att misstänka att en transaktion utgör ett led i penningtvätt eller finansiering av terrorism, ska uppgifter om alla omständigheter som tyder på detta utan dröjsmål lämnas till Finanspolisen vid Rikspolisstyrelsen. Huvudregeln är att fastighetsmäklaren ska avstå från att utföra sådana transaktioner. Om det inte är möjligt att låta bli att utföra en misstänkt transaktion, eller om utredningen annars skulle kunna försvåras, får transaktionen utföras och uppgifter lämnas omedelbart i efterhand. Det råder ett meddelandeförbud som innebär att en fastighetsmäklare inte får röja för kunden eller för någon utomstående att en granskning har genomförts eller att uppgifter har lämnats till Finanspolisen. Detta hindrar dock inte att sådana uppgifter lämnas till en tillsynsmyndighet, såsom Fastighetsmäklarinspektionen, i ett disciplinärende eller annat ärende som motiverar att en sådan uppgift lämnas.

Tabell 18 Antal underrättelser till Finanspolisen om eventuell penningtvätt m.m.

Underrättelser till Finanspolisen	2010	2011	2012
Fastighetsmäklares underrättelser ²¹	4	8	7
Fastighetsmäklarinspektionens underrättelser	2	2	0

Ökningen av antalet underrättelser från fastighetsmäklare mellan åren 2010 och 2011 kan vara en indikation på att Fastighetsmäklarinspektionens informationsspridning om penningtvättsregelverket har gett effekt. Inspektionens uppfattning är att mäklarnas medvetandegrad vad gäller penningtvättslagstiftningen har höjts. I sin tillsyn har inspektionen noterat att bland annat identitetskontrollen av uppdragsgivaren och den slutliga köparen eller säljaren i de allra flesta fallen sköts på ett korrekt sätt. Trots detta har 33 fastighetsmäklare under året meddelats disciplinpåföljd för bristande efterlevnad av penningtvättslagstiftningen. Motsvarande siffra för åren 2011 och 2010 var 12 respektive 6 beslut om påföljd. Det ökande antalet disciplinpåföljder tyder på att tillämpningen av denna lagstiftning behöver prioriteras i Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsverksamhet även i fortsättningen. Inspektionen har därför för avsikt att, med upphävande av den tillfälliga tillsynspolicyn, permanenta dessa kontrollåtgärder i inspektionens normala tillsynsrutiner under år 2013.

Det förekommer också att Fastighetsmäklarinspektionen gör anmälningar till Finanspolisen. Att inspektionen inte har lämnat några sådana underrättelser under år 2012 är sannolikt en naturlig variation som beror på tillfällighet.

²¹ Enligt preliminära uppgifter från Finanspolisen.

Lockpriser

Sedan april 2010 har en särskild tillsynspolicy gällt avseende lockpriser. Beslut om att denna särskilda policy upphörde att gälla fattades dock i januari 2012. Flertalet ärenden som initierats som en följd av policyn har emellertid avgjorts under året. Se vidare under rubriken ”Handläggning av överklaganden i lockprisärenden”.

Vanliga konsumentfrågor

Fastighetsmäklarinspektionen gör löpande sammanställningar av den kritik som konsumenter anmäler i samband med fastighetsmäklartjänster. För att identifiera vilka områden som konsumenter ställer frågor om gör inspektionen även regelbundet telefonmätningar (fyra mätperioder à två veckor) och, sedan september 2011, även genomgångar av förfrågningar som har kommit in via e-post.

Tabell 19 De vanligaste områdena där konsumenter upplever problem i mäklartjänsten – antal anmälningar respektive telefonsamtal m.m.

Frågeställningar – antal anmälningar respektive telefonsamtal under mätperioderna	Anmälningar			Telefonsamtal/e-post		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Mäklarens uppträdande/agerande	65	74	63	66	45	54
Budgivning	53	64	60	32	33	38
Bristande information	35	43	39	20	29	34
Lockpriser	53	55	37	13	8	13
Felaktig objektsbeskrivning ²²	28	18	19	35	41	30
Uppdragsavtal	3	2	1	27	17	27

Årets anmälningar visar att kritik som rör fastighetsmäklarens uppträdande eller agerande samt budgivningsfrågor förekommer mest frekvent. Mäklarens uppträdande eller agerande är ett samlingsbegrepp för flera olika anmärkningar²³ som anmälaren har framhållit. På nästa nivå kommer bristande information respektive lockpriser, som har den tydligaste nedåtgående trenden. Därefter är det återigen ett lite större antalsmässigt hopp till anmälningar som rör felaktiga objektsbeskrivningar.

²² I årsredovisningen 2011 fanns det beträffande telefonsamtal m.m. inga uppgifter redovisade på raden ”Felaktig objektsbeskrivning”, men däremot en rad med benämningen ”Fel i objekt”. I årets tabell har dessa frågeställningar sammanförts till samma grupp på raden ”Felaktig objektsbeskrivning”.

²³ Gruppen mäklarens uppträdande/agerande innehåller flera olika slags anmärkningar, t.ex. att mäklaren inte bekräftat en uppsägning av ett uppdragsavtal och efter ett uppehåll återupptagit marknadsföringen av objektet, att mäklaren efter att ha lovat en spekulant en visning felaktigt uppgett att säljaren inte gick att nå, att en mäklare lovat en spekulant att få köpa ett objekt utan att så blev fallet och att mäklaren påskyndat slutförandet av en affär.

Vad gäller frågor per telefon och e-post är fördelningen likartad. Förfrågningar som rör mäklarens uppträdande eller agerande ligger i topp, följt av budgivning och bristande information från mäklaren. Därefter kommer frågor som rör uppgifter i objektsbeskrivningar och uppdragsavtal. Frågor om lockpriser är däremot relativt få jämfört med anmälningarna. Framför allt frågor som rör uppdragsavtal kan vara ett led i informationsinhämtningen inför att en mäklare ska anlitas. Men även beträffande andra frågeställningar behöver kontakten med Fastighetsmäklarinspektionen inte böttna i kritik mot en mäklare. Detta gäller också de relativt vanliga frågorna om en viss mäklare är registrerad, vilka dock inte ingår i de frågeställningar som redovisas i tabellen.

Information till konsumenter är en viktig uppgift för Fastighetsmäklarinspektionen. Genom att stärka konsumenternas kunskaper om fastighetsmäklarens skyldigheter gentemot köpare och säljare får de en bättre uppfattning om vilka förväntningar de kan ställa på mäklaren. Samtidigt är det viktigt att nå fram med information till konsumenterna om att anlita en mäklare inte ändrar säljarens respektive köparens eget ansvar vid en bostadsaffär.

Återrapporteringar enligt regleringsbrevet

Regleringsbrevet för budgetåret 2012 innehåller följande återrapporteringskrav för att redovisa Fastighetsmäklarinspektionens arbete med tillsyn.

- Antal påbörjade och avgjorda ärenden uppdelat på anmälningar från enskilda, anmälningar från myndigheter, egeninitierade ärenden, anmälan om självinträde m.m.
- Andel tillsynsärenden som blir föremål för utredning och innehåller egeninitierade moment
- Antal ärenden som avgjorts utan utredning
- Antal ärenden som avgjorts på kansliet
- Antal ärenden i balans vid årets utgång
- Genomsnittlig ålder för avgjorda ärenden
- Styckkostnad per tillsynsärende
- Andel registrerade mäklare som blir föremål för femårskontroll

Dessutom gäller följande återrapporteringskrav vid redovisningen av ärenden i Disciplinnämnden.

- Antal ärenden i Disciplinnämnden
- Antal mäklare som meddelats erinran
- Antal mäklare som meddelats varning
- Antal avregistrerade mäklare
- Genomsnittlig ålder för avgjorda ärenden i Disciplinnämnden

Antal påbörjade och avgjorda ärenden

Tabell 20 Aktiv och effektiv tillsyn – antal påbörjade och avgjorda ärenden

Tillsynsärenden totalt	2010	2011	2012
Antal påbörjade ärenden	405	412	346
varav anmälningar från enskilda	308 ²⁴	308	286
anmälningar från myndigheter	0	0	2
egeninitierade ärenden	85	89	48
anmälan om självinträde m.m.	13	15	10
Antal avgjorda ärenden	353	372	429
varav anmälningar från enskilda	287	293	314
anmälningar från myndigheter	1	3	2
egeninitierade ärenden	53	60	103
anmälan om självinträde m.m.	12	16	10
Andel ärenden som blivit föremål för utredning och innehåller egeninitierade moment, % ²⁵	80	61	51
Styckkostnad i kr, avgjorda ärenden, gängse tillsyn ²⁶	18 400	18 100	19 100
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar	164	182	248
Antal ärenden i balans vid årets utgång	200	240	157

Anmälningar från enskilda

Antalet anmälningar från enskilda sjönk något under året men ligger i princip på samma nivå som tidigare år. Anmälningar som rör hyresförmedlare är ovanliga. Endast en anmälan har kommit in till myndigheten under de tre senaste åren. Myndigheten har heller inte på annat sätt fått signaler om att det i allmänhet är några problem med hyresförmedlare.

Egeninitierade ärenden

Antalet egeninitierade ärenden under året är 48 jämfört med 89 år 2011 och 84 år 2010. Fastighetsmäklarinspektionen har under året prioriterat att utveckla god fastighetsmäklarsed vid tillämpningen av 2011 års fastighetsmäklarlag. Detta har bland annat skett genom att den

²⁴ Antalet anmälningar från enskilda år 2010 är rättat till 308 jämfört med motsvarande uppgifter i årsredovisningarna 2010 och 2011.

²⁵ Beträffande minskningen år 2011, se kommentarer under rubriken "Andel ärenden som blivit föremål för utredning och innehåller egeninitierade moment".

²⁶ Styckkostnaden har beräknats genom att årets totala kostnader för handläggningen av tillsynsärenden delats med antalet avgjorda ärenden. Det innebär att även kostnader för handläggningen av ärenden som ännu inte avgjorts ingår, men däremot inte kostnader för handläggningen under tidigare år av de ärenden som avgjorts under året.

tematiska granskning som inleddes av myndigheten i december 2011 har genomförts. Eftersom detta har varit ett resurskrävande projekt har någon ytterligare särskild granskning av en specifik företeelse inte initierats under året.

De ärenden som under året påbörjats på myndighetens initiativ har inletts till följd av registerkontroller, efterlevnadskontroller och omvärldsbevakning.

Andel ärenden som blivit föremål för utredning och innehåller egeninitierade moment

Fastighetsmäklarinspektionen har ingen statistik för år 2010 över hur stor andel av de ärenden som blev föremål för utredning som också innehöll egeninitierade moment. Myndigheten har dock tidigare uppskattat andelen till omkring 80 procent av de utredda ärendena. År 2011 har denna andel varit 61 procent, för att år 2012 minska till 51 procent. Detta tyder på att uppskattningen från 2010 kan vara för hög, men siffran står kvar i brist på underlag för någon ny bedömning.

Minskningen i år av egeninitierade moment är troligen en effekt av att inkomna anmälningar, där den gamla fastighetsmäklarlagen (1995:400) fortfarande är tillämplig, har handlagts som riktade ärenden i stor utsträckning. Även anmälningar om lockpriser har huvudsakligen handlagts som riktade ärenden. I dessa ärenden har alltså inget annat än den anmälda frågeställningen utretts.

Antal ärenden som avgjorts på kansliet och antal ärenden som avgjorts utan utredning

Tabell 21 Ärenden som avgjorts på kansliet

Tillsynsärenden prövade av myndigheten	2010	2011	2012
Antal ärenden som prövats av på kansliet	220	216	255
varav antal ärenden som avskrivits utan utredning	30	52	42 ²⁷
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar	108	108	207

Under året har myndigheten avgjort fler ärenden än föregående år, 255 jämfört med 216 under år 2011, vilket utgör en ökning med 18 %. Den genomsnittliga handläggningstiden för dessa ärenden under år 2012 är knappt sju månader. Att handläggningstiderna har ökat kan ha flera förklaringar. Myndigheten har gjort en medveten satsning på att avsluta äldre ärenden. En större granskning, som inleddes år 2010, avseende mäklare med anknytning till bolåneinstitut avslutades i början av året.²⁸

²⁷ Ett av dessa ärenden har avgjorts av Disciplinnämnden och ingår därför inte bland de ärenden som har avgjorts på kansliet.

²⁸ Den genomsnittliga åldern för avgjorda ärenden exklusive dessa ärenden är 160 dagar, dvs. drygt fem månader.

Särskild granskning av fastighetsmäklare med anknytning till bolåneinstitut

Enligt 14 § i den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) får en mäklare inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som fastighetsmäklare. En verksamhet som innebar att fastighetsmäklaren tar emot ersättning för förmedling av exempelvis bolån var förtroenderubbande och således förbjudet. Enligt övergångsbestämmelserna till fastighetsmäklarlagen (2011:666) gäller den upphävda fastighetsmäklarlagen fortfarande i fråga om uppdragsavtal som hade ingåtts före ikraftträdandet den 1 juli 2011.

Fastighetsmäklarinspektionen inledde under 2010 en särskild granskning avseende fastighetsmäklare med anknytning till bolåneinstitut. I media hade förekommit artiklar som antydde att det förekom samarbete mellan banker och mäklarföretag, som gick ut på att ersättning betalades till företag vars mäklare förmedlade t.ex. bolånekunder till banken. Syftet med granskningen var att söka ta reda på om fastighetsmäklare tar emot ersättning för förmedling av lån och försäkringar. 22 mäklare tillfrågades om och hur de arbetar med förmedling av lån och försäkringar, om förekomsten av eventuell ersättning och i så fall hur och till vem ersättning betalas ut. De granskade mäklarna var anställda vid elva olika mäklarföretag som ägs av eller samarbetar med en bank eller ett försäkringsbolag.

Fastighetsmäklarinspektionen fann inte belägg för att någon av de granskade mäklarna ägnat sig åt förtroenderubbande verksamhet.

Antal ärenden i balans vid årets utgång

Antal ärenden i balans vid årets utgång har minskat från 240 stycken år 2011 till 157 stycken år 2012. Detta är en minskning även jämfört med att antalet ärenden i balans vid utgången av år 2010 var 200 stycken. Minskningen har sin grund i flera samverkande faktorer såsom färre inkomna anmälningar och att färre ärenden har egeninitierats. Den främsta anledningen är emellertid att långt fler ärenden avgjorts under året, 429 jämfört med 372 under år 2011 och 353 under år 2010.

Genomsnittlig ålder för avgjorda ärenden

Fastighetsmäklarinspektionen har sedan flera år haft som mål att tillsynsärendenas ålder vid beslut inte ska vara mer än sex månader. Under 2012 var den genomsnittliga åldern lite drygt åtta månader jämfört med sex månader 2011 och drygt fem månader 2010. Förklaringen till myndighetens handläggningstider har ökat under året står främst att finna i den satsning som gjorts på att avgöra framför allt äldre ärenden. Dessutom har myndighetens arbete med att ta fram praxis för tillämpningen av 2011 års fastighetsmäklarlag varit omfattande och tidskrävande.

Styckkostnad per tillsynsärende

Den genomsnittliga kostnaden per tillsynsärende har ökat något jämfört med tidigare år. 19 100 kr för 2012 jämfört med 18 100 kr för 2011 och 18 400 kr för 2010. Anledningen till det är att fler personella resurser har knutits till handläggningen av tillsynsärenden. Den extra

personalresurs som tillfälligt har anlitats för att samordna den tematiska tillsynen med anledning av nya bestämmelser i fastighetsmäklarlagen (2011:666) har bidragit till kostnadsfördringen.

Andel registrerade mäklare som blivit föremål för femårskontroll

Tabell 22 Registerkontroller ²⁹

Registerkontroller	2010	2011	2012
Andel mäklare som varit föremål för s.k. 5-årskontroller hos KFM och RPS, %	8	27	21
Sena betalningar av årsavgifter ³⁰	86	108	143
Återkommande anmälningar	1	0	0
Antal diarieförda tillsynsärenden till följd av registerkontroller	9	17	9

Varje år gör myndigheten registerkontroller i form av undersökningar av vilka mäklare som har restförda skulder eller noteringar i belastningsregistret. Avsikten är att en femtedel av de registrerade mäklarna ska kontrolleras varje år, dvs. ungefär 20 %. Under 2012 har 1 371 mäklare blivit föremål för en sådan kontroll.

Under 2010 prioriterades, på grund av resursbrist, inte dessa registerkontroller. Av de planerade cirka 1 200 mäklarna kontrollerades då endast 502 mäklare. Övriga mäklare som skulle ha kontrollerats under år 2010 kontrollerades i stället under januari och februari 2011, vilket ledde till att totalt 1802 mäklare kontrollerades under år 2011. De 216³¹ mäklare som skulle ha kontrollerats i december 2011 har i stället kontrollerats under januari 2012.

Vad gäller de fastighetsmäklare som återkommande varit sena med att betala sina årsavgifter till myndigheten har kontrollerna genomförts som planerat. Det har under år 2012 inte blivit aktuellt att lägga upp något tillsynsärende med anledning av att en mäklare har blivit anmäld till Fastighetsmäklarinspektionen vid minst tre tillfällen under en tvåårsperiod.

Registerkontrollerna har lett till att 9 fastighetsmäklares verksamhet har granskats närmare.

²⁹ Uppgifter om antal diarieförda tillsynsärenden med anledning av registerkontroller ingår även i uppgifterna om påbörjade egeninitierade ärenden (se tabell 20).

³⁰ Här avses de mäklare som betalat årsavgiften efter det att de fått sin registrering återkallad. Beslutet att återkalla mäklarens registrering har då omprövats (se under rubriken "Antal mäklare vars registrering återkallats"). Förklaringen till att antalet är långt fler än år 2011 är bland annat att myndigheten år 2012 fattade beslut om avregistrering p.g.a. obetald årsavgift vid en tidigare tidpunkt än föregående år, den 30 mars respektive den 4 april 2012 jämfört med den 18 april 2011.

³¹ I årsredovisningen 2011 angavs 223 mäklare. Uppgiften har här rättats.

Efterlevnadskontroller

Tabell 23 Tillsyn – efterlevnadskontroller ³²

Efterlevnadskontroller	2010	2011	2012
Antal kontrollerade mäklare	16	12	9
varav lett till ett diariefört tillsynsärende	5	6	7

Myndigheten har under 2012 gjort 9 så kallade efterlevnadskontroller. Vid en efterlevnadskontroll följer Fastighetsmäklarinspektionen upp att en mäklare har tagit till sig ett tidigare beslut. En efterlevnadskontroll genomförs t.ex. när inspektionen funnit brister i förmedlingsverksamheten som kan befaras vara systematiska eller för att kontrollera att mäklarens restförda skulder har reglerats.

Av de 9 kontrollerna har sju lett till att ett nytt tillsynsärende har påbörjats mot den aktuella mäklaren.

I ett ärende har Fastighetsmäklarinspektionen ännu inte tagit ställning till om ett tillsynsärende ska läggas upp. Ett annat ärende, som inte lett till något nytt tillsynsärende, avser en mäklares restförda skulder. Kontrollen görs hos Kronofogden. Om mäklaren inte längre har några restförda skulder eller om skulderna understiger 10 000 kr läggs inget tillsynsärende upp.

Fyra påbörjade ärenden är ännu inte avgjorda. Två ärenden har lett till att fastighetsmäklaren har meddelats erinran och ett ärende har skrivits av eftersom inget framkom som tydde på att mäklaren inte skulle uppfylla kraven på redbarhet.

Besökstillsyn hos mäklar företag

Tabell 24 Tillsyn – besök hos mäklar företag

Tillsynsbesök	2010	2011	2012
Antal besök	2	1	0

Fastighetsmäklarbranschen domineras i stor utsträckning av mäklar företag med enhetliga koncept för fastighetsmäklarna inom företaget. Mäklar företagens rutiner kan därmed ha inverkan på den enskilde mäklarens möjlighet att påverka förmedlingsprocessen och hur dokument utformas. Fastighetsmäklarinspektionen har sedan 2009 genomfört ett antal besök på olika mäklar företag i syfte att gå igenom rutiner och standardformulär samt föra en diskussion med mäklarna på det aktuella kontoret. Under 2012 har något sådant besök inte

³² Uppgifter om antal diarieförda tillsynsärenden med anledning av efterlevnadskontrollerna ingår även i uppgifterna om påbörjade egeninitierade ärenden i tabell 20.

genomförts. Tillsynsbesöken kan ha flera positiva effekter men är samtidigt resurskrävande. En diskussion har därför förts på myndigheten om besökstillsyn är en effektiv tillsynsmetod.

Ärenden i Disciplinnämnden

Inom Fastighetsmäklarinspektionen finns ett särskilt beslutsorgan, Disciplinnämnden, som har till uppgift att för myndighetens räkning avgöra frågor om disciplinära påföljder. Disciplinnämnden består av myndighetens chef, som är nämndens ordförande, en vice ordförande och högst sex andra ledamöter och det antal ersättare för dessa som regeringen bestämmer, för närvarande fyra. Disciplinnämnden är beslutför när ordföranden och minst fyra av de andra ledamöterna är närvarande.

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), liksom enligt 8 § i den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400), ska registreringen återkallas för en fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 §,
2. inte betalar registreringsavgift eller
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarinspektionen enligt den nya fastighetsmäklarlagen (2011:666) i stället meddela varning eller erinran. Om förseelsen är ringa får påföljd underlåtas. Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

Enligt den gamla fastighetsmäklarlagen (1995:400) var alternativet till återkallelse endast varning, förutom underlåten påföljd för en ringa förseelse. Ett beslut om återkallelse gällde omedelbart.

Erinran är alltså en ny disciplinpåföljd för fastighetsmäklare. Numera behövs ett beslut av Fastighetsmäklarinspektionen eller en domstol för att ett beslut om återkallelse av en registrering ska gälla omedelbart.

Tabell 25 Ärenden som prövats av Disciplinnämnden

Tillsynsärenden prövade av Disciplinnämnden	2010	2011	2012
Antal ärenden som prövats	133	156	174
Antal mäklare som meddelats varning	59	87	86
Antal mäklare som meddelats erinran (ny påföljd)	-	-	24
Antal mäklare vars registrering återkallats	2	2	1
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar	255	284	307

Under år 2012 har 174 ärenden avgjorts av Disciplinnämnden. 111 fastighetsmäklare har meddelats disciplinpåföljd, varav 86 mäklare varnats och 24 mäklare har meddelats den nya och mildare påföljden erinran. En mäklare har fått sin registrering återkallad. Grunden var

bristande redbarhet med anledning av återkommande skuldsättning. Beslutet, som har överklagats till förvaltningsrätten, innehöll inte något särskilt förordnande om att återkallelsen skulle gälla omedelbart (se 29 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen).

Antalet mäklare som har meddelats en disciplinpåföljd har ökat jämfört med 2010 och 2011. Ökningen kan huvudsakligen förklaras med de påföljder som meddelats inom den tematiska granskningen.

Den genomsnittliga handläggningstiden har ökat under året som en följd av myndighetens satsning på att avgöra äldre ärenden. Vidare är 22 ärenden som avgjorts under året hänförliga till den tematiska granskningen, se nedan rubriken Tillsynsinsatser med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen. Dessa ärenden har varit tidsödande att handlägga.

De vanligaste bristerna som lett till disciplinpåföljd

Tabell 26 Tillsyn – de vanligaste bristerna som lett till disciplinpåföljd³³

Brister	2010	2011	2012
Kundkännedom enligt penningtvättslagen	6	12	33
Journalföring	0	0	26
Omsorgsplikt, informations- och upplysningsplikt	14	15	15
Lockpriser	1	24	13
Objektsbeskrivning	10	9	13
Anbudsförteckning	0	0	9
Besiknings- och återgångsvillkor	13	6	4
Vilseledande marknadsföring	1	0	5
Redbarhet	2	3	5

Grunden för påföljd har främst varit brister som gällde skyldigheten att uppnå kundkännedom eller dokumentationskraven i penningtvättslagstiftningen. Resultatet får anses återspegla den tillfälliga granskningspolicy som har gällt sedan den 3 november 2010. Den innebär att granskade fastighetsmäklare regelmässigt har uppmanats att inkomma med handlingar och att lämna uppgifter om åtgärder enligt penningtvättslagstiftningen.

Antalet påföljder på grund av användning av lockpriser har i det närmaste halverats från 24 år 2011 till 13 år 2012.

En ny skyldighet för fastighetsmäklare enligt 2011 års fastighetsmäklarlag är att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget, en s.k. journal. 26 mäklare har meddelats påföljd för bristande journalföring. Påföljden har i 23 av fallen varit erinran och i 3 av fallen varning. Eftersom denna skyldighet inte förelåg enligt 1995 års lag finns inga jämförelsetal för år 2011 och 2010. En fastighetsmäklare ska vidare föra anteckningar över de anbud som lämnas på ett objekt. I nio ärenden har mäklaren meddelats påföljd för underlåtelser i samband med anbudsförteckningen. Jämförelsetal för år 2011 och 2010 finns inte. Felaktiga uppgifter i

³³ Här anges de vanligaste bristerna. En disciplinpåföljd kan tilldelas en mäklare efter en sammantagen bedömning av flera olika brister i verksamheten.

objektsbeskrivningen och bristande uppfyllelse av mäklarens allmänna omsorgsplikt omfattar en rad olika typer av förseelser.

Andel mäklare som meddelats disciplinär påföljd

Tabell 27 Andel mäklare som meddelats disciplinpåföljd i förhållande till antal mäklare som varit föremål för tillsynsbeslut

Disciplinpåföljder	2010	2011	2012
Antal mäklare som varit föremål för tillsynsbeslut	332	325	390
Antal mäklare som meddelats disciplinpåföljd	61	89	111
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet mäklare med tillsynsbeslut	18,4	27,4	28,5

Fastighetsmäklarinspektionen har under året avgjort 429 tillsynsärenden avseende 390 fastighetsmäklare. Av dessa har drygt 28 procent meddelats en eller flera disciplinära påföljder. Andelen fastighetsmäklare som meddelats disciplinpåföljd har ökat något under året jämfört med tidigare år. Den huvudsakliga förklaringen är den granskning som inspektionen genomfört avseende efterlevnaden av 2011 års fastighetsmäklarlag.

Antalet mäklare som meddelats påföljd motsvarar cirka 1,65 procent av det totala antal mäklare (6 723 stycken) som var registrerade vid utgången av 2012.

Uppdraget att redovisa tillsynsinsatser med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarinspektionen har i regleringsbrevet för budgetåret 2012 fått i uppdrag att i årsredovisningen redovisa de erfarenheter myndigheten har gjort med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen med fokus på tillsynsverksamheten.

Fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft den 1 juli 2011, då fastighetsmäklarlagen (1995:400) upphörde att gälla. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Fastighetsmäklarinspektionen har haft följande kostnader för implementeringen av 2011 års fastighetsmäklarlag uppdelade på inspektionens fyra verksamhetsgrenar.

Tabell 28 Kostnader för implementering av ny lag 2011 och 2012

Kostnad för implementering av ny lag, tkr	2011	2012
Verksamhetsgren		
Effektiv registrering	148	34
Kontroll av formella krav	253	102
Aktiv och effektiv tillsyn	55	1 112
Lättillgänglig och tillförlitlig information	675	36
Totalt	1 131	1 284

Nya bestämmelser

Genom fastighetsmäklarlagen (2011:666) har fastighetsmäklare ålagts en skyldighet att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journalen). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten eller de andra objekt som omfattas av lagen (anbudsförteckningen). Denna dokumentation, alltså både journalen och anbudsförteckningen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal har ingåtts ska den som köpt (eller sålt) också få dokumentationen.

Vid förmedling av fastigheter ska det i objektsbeskrivningen nu anges fler uppgifter än tidigare, bland annat uppgifter om driftkostnader och gemensamhetsanläggningar. Det är en nyhet att bestämmelsen om objektsbeskrivningar innehåller uttryckliga krav på information som ska lämnas även vid förmedling av bostadsrätter. Mäklaren ska lämna skriftlig information om det ansvar en köpare har för att undersöka objektet.

En annan nyhet i förhållande till den tidigare lagen är att fastighetsmäklare har fått något ökade möjligheter att ägna sig åt sidoverksamheter utan att det ska anses rubba förtroendet för mäklaren. I anslutning till förmedlingsuppdraget får fastighetsmäklaren inte köpa den fastighet som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla.

Granskningen i den tematiska tillsynen

I slutet av år 2011 inleddes en tematisk tillsyn för att kontrollera efterlevnaden av vissa av de nya bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen (2011:666). Sammanlagt har 24 fastighetsmäklare från tolv mäklarfirmor omfattats av granskningen. De har uppmanats att komma in med förteckningar över aktuella förmedlingsuppdrag. Från varje förteckning har två uppdrag valts ut – en fastighet och en bostadsrätt om detta har varit möjligt. Kopior av följande handlingar har begärts beträffande varje utvalt förmedlingsuppdrag: journalen, anbudsförteckningen, objektsbeskrivningen och informationen om undersökningsplikten. Mäklarna har även uppmanats att komma in med uppgifter om eventuell sidoverksamhet och om ersättning i så fall har mottagits.

I syfte att nå enhetliga bedömningar och likabehandling har det varit en målsättning att ärendena i den tematiska tillsynen skulle avgöras inom en kortare tidsperiod. Det har emellertid också medfört att ärenden som varit klara för avgörande har fått invänta att kompletteringar skulle inkomma i andra ärenden. Disciplinnämnden meddelade i november 2012 beslut i de två första ärendena som ingick i den tematiska granskningen. Huvuddelen,

totalt 20 ärenden, prövades vid nämndens sammanträde i december och de återstående två har prövats i januari 2013. Den vanligaste grunden för erinran har varit att journalen saknade en anteckning om när uppdragsavtalet upphörde. Bristen har i första hand förklarats med att mäklarnas IT-stöd har saknat anvisning om att denna uppgift skulle noteras. I förarbetena till lagen anges att mäklarens skyldigheter att dokumentera förmedlingsuppdraget omfattar bland annat när uppdraget upphör (se prop. 2010/11:15 s. 61). I övrigt visar granskningen av journalerna på en osäkerhet om vad som ska antecknas och på vilket sätt anteckningarna ska göras.

Anbudsförteckningar har saknats i tre av de granskade förmedlingsuppdragen. Vissa mäklare har haft uppfattningen att en sådan förteckning inte var nödvändig när endast ett bud hade lämnats på objektet. Enligt Fastighetsmäklarinspektionen finns det inte något undantag från kravet på anbudsförteckning.

Felaktig eller bristfällig information till köpare om undersökningsplikten har noterats i ett par fall. Denna försummelse har i första hand förklarats med att mäklaren överlämnat information avseende fastigheter, trots att det aktuella objektet var en bostadsrätt. I övrigt har informationen om köparens undersökningsplikt inte lett till någon påföljd.

Mäklarnas uppgifter om eventuell sidoverksamhet gav inte anledning till någon kritik i de granskade ärendena.

Sammanfattningsvis har de fastighetsmäklare som ingick i den tematiska tillsynen klarat granskningen bra med hänsyn till förutsättningarna. Samtliga utvalda fastighetsmäklare har medverkat och inkommit med efterfrågade handlingar. Yttranden har lämnats i de avseenden oklarheter har noterats. Utredningarna visar att flertalet fastighetsmäklare hade anpassat handlingarna till de nya kraven, att mäklarna hade rutiner för att inhämta information till objektsbeskrivningarna från bland annat bostadsrättsföreningar samt att köpare och säljare normalt hade fått ta del av de dokument som enligt lagen ska överlämnas i samband med slutförandet av ett förmedlingsuppdrag. Granskningen har inneburit att 6 mäklare har meddelats varning och 17 har meddelats erinran (varav 2 beslut om erinran meddelades i januari 2013). Ett ärende har avskrivits. Tillträde hade inte genomförts i de två utvalda förmedlingsuppdragen. Det innebar bland annat att någon slutlig journal eller anbudsförteckning inte hade upprättats och därför inte kunde granskas. Tre mäklare har hittills överklagat beslutet om disciplinpåföljd.

Granskningen i övriga tillsynsärenden

Fastighetsmäklarinspektionen har i sin granskning av tillsynsärenden som inletts med en anmälan till inspektionen följt de principer som har kommit till uttryck i de verksamhetspromemorior som gäller för tillsynen. Det innebär att i så kallade riktade ärenden har mäklaren i första hand förelagts att bemöta den kritik som har framförts i anmälan. I vissa fall har journalen begärts in. I så kallade sedvanliga ärenden har normalt kopior av obligatoriska handlingar i ett förmedlingsuppdrag begärts in för granskning. Det innebär i första hand uppdragsavtalet, köpekontraktet och objektsbeskrivningen. I uppdragsavtal som har ingåtts efter den 1 juli 2011 har även kopior av journalen, anbudsförteckningen och den skriftliga informationen om undersökningsplikten begärts in.

Enligt den tillfälliga granskningspolicyn om penningtvätt från den 3 november 2010 har dessutom kopior av de handlingar som har använts för att uppnå kundkännedom och mäklarens noteringar om detta begärts från den fastighetsmäklare som har varit föremål för granskningen.

Beslut i Disciplinnämnden våren 2012

Det första beslutet som omfattade tillämpningen av den nya fastighetsmäklarlagen meddelades i maj 2012 och avsåg en fastighetsmäklares redbarhet. Bedömningsgrunderna för detta har inte ändrats i 2011 års fastighetsmäklarlag. Beslutet har överklagats.

Beslut i Disciplinnämnden augusti – oktober 2012

De första besluten som omfattade tillämpning av en ny bestämmelse i 2011 års fastighetsmäklarlag avsåg så kallat självinträde. Det finns numera ett generellt förbud för mäklare att i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet eller annat objekt som han eller hon har haft i uppdrag att förmedla. I propositionen har uttalats att om fastigheten överlåtits eller ”viss tid förflutit” sedan mäklarens uppdrag upphörde, är mäklaren normalt inte förhindrad att förvärva objektet. Disciplinnämnden ansåg att fem respektive elva dagar var en alltför kort tid och meddelade varning efter en sammantagen påföljdsbedömning av samtliga omständigheter i respektive ärende. Båda besluten överklagades till Förvaltningsrätten, men en varning har vunnit laga kraft sedan mäklaren återkallat sitt överklagande.

Beslut i Disciplinnämnden november – december 2012

Som framgår av det förra avsnittet avgjordes de två första ärendena i den tematiska tillsynen i november och i december meddelades beslut i ytterligare tjugo av dessa ärenden (återstående två ärenden har avgjorts i januari 2013).

En fastighetsmäklare som underlåter att vidta en viss åtgärd riskerar i första hand varning. Om mäklaren underlåtit att dokumentera en utförd åtgärd i journalen har det normalt medfört att mäklaren meddelats en erinran. Som exempel kan nämnas ett beslut från den 12 december 2012. Mäklaren hade bland annat brutit i sin kontrollplikt vad gäller vem som ägde rätt att förfoga över ett objekt. Dessutom hade han inte uppfyllt kraven på att uppnå kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen i flera avseenden. Förseelserna motiverade varning. I varningen ingick även en erinran för att mäklaren brutit i sin journalföring.

Mäklares överklagande av beslut med tillämpning av nya fastighetsmäklarlagen

Den nu gällande fastighetsmäklarlagen innehåller en rad nya krav, dels avseende mäklarens skyldigheter att dokumentera förmedlingsuppdraget, dels att viss information ska lämnas skriftligt till parterna. Dessutom har en ny påföljd införts – erinran. Totalt har 24 mäklare meddelats erinran under år 2012. Av de totalt 86 mäklare som meddelats varning har 2011 års

fastighetsmäklarlag varit tillämplig i ungefär en fjärdedel av ärendena. Elva beslut där 2011 års lag tillämpats har i år överklagats till förvaltningsrätten. Någon dom har inte meddelats i dessa mål ännu. Ett mål har avskrivits sedan mäklaren återkallat sitt överklagande.

Överklaganden

Handläggning av överklagade beslut

En fastighetsmäklare som har meddelats en erinran, varning eller blivit avregistrerad genom ett beslut i Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd kan klaga på beslutet till Förvaltningsrätten i Stockholm. Påföljden kan därmed ändras eller helt tas bort.

Förvaltningsrättens domar och beslut kan överklagas till Kammarrätten i Stockholm och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen (tidigare Regeringsrätten). För en prövning i dessa instanser krävs prövningstillstånd. Om förvaltningsrätten eller kammarrätten bifaller mäklarens överklagande och upphäver eller ändrar inspektionens beslut kan inspektionen överklaga domen på motsvarande sätt.

God fastighetsmäklarsed utvecklas bland annat genom Fastighetsmäklarinspektionens beslut och förvaltningsdomstolarnas avgöranden. Arbetet med överklaganden har därför mycket stor betydelse för utvecklingen av praxis. Det är en resurskrävande och prioriterad del av tillsynsarbetet. Utvecklingen i ett överklagandeärende måste följas noga.

Handläggningstiderna i de allmänna förvaltningsdomstolarna medför att det under ett antal år kan råda osäkerhet om vad som utgör god fastighetsmäklarsed och vilka förseelser som kan ligga till grund för en påföljd. Genom att 2011 års fastighetsmäklarlag innehåller den nya lindrigare påföljden erinran, kan det förväntas att beslut och domar om varning överklagas för att få gränsdragningen mot erinran respektive ringa förseelse prövad.

I arbetet med överklagandena ingår i första hand yttranden i respektive instans, inställelse till muntlig förhandling, överklagande av domar och beslut samt kontroller av om domar eller beslut har vunnit laga kraft.

Förvaltningsrätten

Disciplinnämndens beslut skickas i första hand med post till fastighetsmäklaren eller dennes ombud tillsammans med ett delgivningskvitto. Mäklaren ska komma in med sitt överklagande till Fastighetsmäklarinspektionen inom tre veckor från delgivningen. Överklagandet ska vara ställt till förvaltningsrätten.

Under år 2012 inkom 32 överklaganden, varav tre avsåg beslut som hade meddelats under år 2011. Samtliga utom ett avsåg beslut om varning, det återstående var ett beslut om avregistrering.

Förvaltningsrätten har under år 2012 meddelat 47 domar i mål som avser tillsyn av fastighetsmäklare. Fem domar har meddelats i mål som inkommit till förvaltningsrätten under år 2010 och tio i mål som inkommit år 2012. I 15 domar har rätten bifallit mäklarens yrkande och upphävt beslutet om varning. Fastighetsmäklarinspektionen har avstått från att överklaga sex av dessa domar. I målet kan nya omständigheter ha framkommit som gjort att det funnits skäl för att bedöma mäklarens agerande på annat sätt. I en av de överklagade domarna har

varningen fastställts av kammarrätten (se avsnittet ”Överklaganden av beslut om lockpriser”). I två mål har både kammarrätten och Högsta förvaltningsdomstolen meddelat att inspektionen inte beviljats prövningstillstånd. Övriga domar som har överklagats av inspektionen är under handläggning i kammarrätten.

Kammarrätten

Kammarrätten har under år 2012 meddelat två domar avseende fastighetsmäklare. Överklagandena inleddes under år 2009 respektive 2010. En dom avsåg mäklarens redbarhet. Domstolen fann grund för att återkalla mäklarens registrering. Dessutom förordnades att domen skulle gälla omedelbart. Mäklaren, som har överklagat domen, har beviljats prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen. Den andra domen avser lockpriser, se avsnittet ”Överklaganden av beslut om lockpriser”.

Under år 2012 har kammarrätten beslutat att inte meddela prövningstillstånd i åtta mål, varav Fastighetsmäklarinspektionen varit klagande i två – båda avsåg lockpris. Inspektionen har beviljats prövningstillstånd i tre mål som rör lockpris och i ett mål om budgivning. En mäklare har beviljats prövningstillstånd i ett ärende som rör ifrågasatt marknadsföring av ett försäkringserbjudande. Kammarrätten har dessutom prövat frågor som rör inhibition och yrkanden om muntlig förhandling.

Högsta förvaltningsdomstolen

Högsta förvaltningsdomstolen har meddelat beslut i tolv överklaganden under 2012, varav fyra har framställts av Fastighetsmäklarinspektionen och åtta av fastighetsmäklare. Prövningstillstånd har meddelats en mäklare. I övrigt har domstolen beslutat att inte meddela prövningstillstånd. Kammarrättens avgörande i dessa mål står därmed fast.

Under de senaste tio åren har fem mål avseende tillsyn av fastighetsmäklare prövats i sak av Högsta förvaltningsdomstolen. Någon sådan dom finns inte från år 2012.

Överklaganden av beslut om lockpris

Fastighetsmäklarinspektionen meddelade under år 2010 ett beslut om varning avseende lockpris. År 2011 meddelades 24 beslut om varning och år 2012 meddelades 12 beslut om varning. Ingen mäklare har avregistrerats på grund av denna typ av förseelse.

Av de totalt 37 beslut om varning i lockprisärenden som har meddelats under åren 2010 till och med 2012 har 16 beslut överklagats till förvaltningsrätten.

Den varning som meddelades år 2010 upphävdes av förvaltningsrätten, men sedan Fastighetsmäklarinspektionen fått prövningstillstånd fastställdes varningen av kammarrätten den 21 augusti 2012. I domen konstaterades att marknadsföringen innehållit en prisuppgift som väsentligen understeg det bedömda marknadsvärdet. Det hade inte varit nödvändigt att sätta ett utgångspris som var knappt 900 000 kr lägre än köpeskillingen från en försäljning av samma objekt några månader tidigare (2 870 000 kr). Förseelsen ansågs inte vara ringa. Domen har vunnit laga kraft.

Vad gäller de tolv överklaganden av beslut om varning som meddelades under år 2011 har förvaltningsrätten meddelat fem avslag. Domarna har vunnit laga kraft. Detta innebär att besluten om varning står fast. I sju domar vann respektive mäklare bifall till sitt yrkande. Fastighetsmäklarinspektionen har överklagat fem av dessa domar. I de två återstående har inspektionen funnit att det inte längre fanns fog för att meddela mäklaren någon påföljd med hänsyn till att nya uppgifter kommit fram i samband med respektive överklagande.

Tre fastighetsmäklare har överklagat besluten om varning som meddelades under år 2012. Förvaltningsrätten har meddelat avslag i en dom. Övriga mål är under handläggning.

I två överklaganden har Fastighetsmäklarinspektionen inte beviljats prövningstillstånd i kammarrätten och slutligen i Högsta förvaltningsdomstolen. Förvaltningsrättens domar har därmed vunnit laga kraft. I dessa domar konstaterades att det inte var visat att mäklarna åsidosatt vad som ålegat denne inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Kammarrätten har beviljat inspektionen prövningstillstånd i tre mål som rör lockpriser. De har avgjorts genom domar som meddelats i februari 2013.

Sammanfattningsvis kan hittills konstateras följande beträffande praxis om lockpriser. Det strider mot god fastighetsmäklarsed om fastighetsmäklaren systematiskt använder sig av lockpriser i marknadsföringen. När det gäller prövning av mäklarens agerande i enskilda förmedlingsuppdrag kan inte varje avvikelse från det bedömda marknadsvärdet ligga till grund för någon påföljd.

Lättillgänglig och tillförlitlig information

I verksamhetsgrenen information ingår att informera allmänheten om frågor som rör registrering av och tillsyn över enskilda fastighetsmäklare, konsumenter om innehållet i fastighetsmäklartjänsten samt både konsumenter och fastighetsmäklare om god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklarinspektionens uppgift att främja utvecklingen av god fastighetsmäklarsed sker framför allt genom information till fastighetsmäklare om resultatet av tillsynsverksamheten. Utöver informationsinsatser, som riktar sig direkt till konsumenter och fastighetsmäklare, ingår i denna verksamhetsgren även information som indirekt når dessa grupper, såsom information till journalister, konsumentvägledare med flera.

Tabell 29 Kostnad för Information ³⁴

Kostnad, tkr	2010	2011	2012
Konsumentinformation	2 750	2 996	3 170
Branschinformation	2 065	1 602	1 963
Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning		675	36
Totalt	4815	5 274	5 168

Prioriteringar

Årets högst prioriterade frågor för informationsverksamheten har varit att använda myndighetens namnbyte till att på olika sätt anpassa, utveckla och nå ut med information om Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet till allmänheten samt att fortsätta informationsinsatserna om fastighetsmäklarlagen (2011:666) och dess tillämpning.

Sammantaget har informationsinsatserna under året varit fokuserade på att

- informera om Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet och nya namn
- bibehålla och öka kännedomen om myndigheten hos konsumenterna
- öka konsumenternas kunskap om fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed
- informera om utvecklingen av praxis vid tillämpningen av fastighetsmäklarlagen (2011:666)
- verka för att fastighetsmäklare gör rätt genom olika informationsinsatser riktade mot branschen
- försöka få journalister att skriva mer om Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet och webbplats, fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed

³⁴ Summeringsdifferenser beror på att beloppen anges i tusental kronor.

Återrapporteringar enligt regleringsbrevet

Regleringsbrevet för budgetåret 2012 innehåller följande återrapporteringskrav för att redovisa Fastighetsmäklarinspektionens arbete med information.

- Läsbarhetsindex för myndighetens skriftliga information
- Antal besökare på myndighetens webbplats
- Tillgänglighetsindex för myndighetens webbplats
- Andel mäklare som tar del av myndighetens elektroniska nyhetsbrev
- Övriga genomförda informationsinsatser under året och dess resultat

Läsbarhetsindex för myndighetens skriftliga information

Tabell 30 Webbplatsen – läsbarhetsindex för myndighetens skriftliga information

Läsbarhetsindex i procent ³⁵	2010	2011	2012
Löpande text på webbplatsen	37	39	42
Faktablad konsumenter	50-60	37-48	32-53
Faktablad fastighetsmäklare	50-60	50-55	42-64

Läsbarhetsindex är ett mått som visar hur lättläst en text är. Det baseras på medeltalet ord per mening och andelen långa ord (ord med fler än 6 bokstäver) uttryckt i procent, där 15 procent är lättläst och 60 procent är svårläst. För den löpande texten på myndighetens webbplats uppgår läsbarhetsindex till 42, vilket innebär att den är medelsvår liksom en normal tidningstext.

Läsbarhetsindexet för vår information till konsumenter och fastighetsmäklare varierar något. Konsumentinformationen har ett något lägre index i genomsnitt jämfört med den information som riktar sig till fastighetsmäklare. Genomsnittet för konsumentinformationen är 47, medan snittet för fastighetsmäklarinformationen är 56. Tio av sjutton sidor som riktar sig till fastighetsmäklare innehåller en stor andel långa ord som påverkar läsbarhetsindexet uppåt. Många långa sammansatta ord som hör till det gängse språkbruket inom fastighetsförmedling – till exempel Fastighetsmäklarinspektionen, fastighetsmäklaryrket, fastighetsmäklare, registreringen, undersökningsplikten, kontraktskrivningen, tillsynsärenden, förmedlingsuppdrag, bostadsrättsföreningen, boendekostnads kalkyl och besiktningsklausul – gör att läsbarhetsindexet försämras.

En översyn av Fastighetsmäklarinspektionens information till fastighetsmäklare är planerad till år 2013.

³⁵ 30-40 = lättläst, skönlitteratur, populärtidningar, 40-50= medelsvår, normal tidningstext, 50-60= svår, normalt värde för officiella texter.

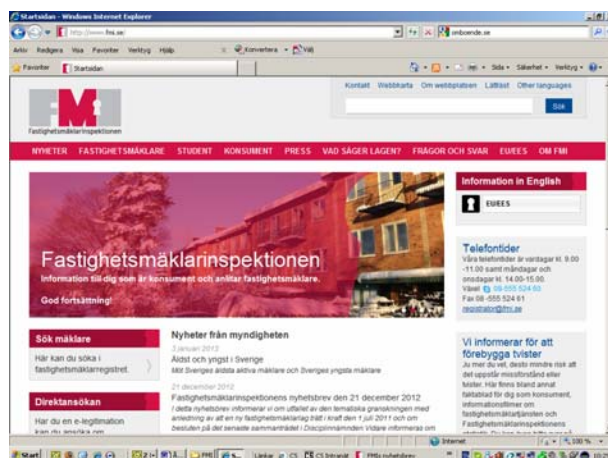
Antal besökare på myndighetens webbplats

Under året har Fastighetsmäklarinspektionen omarbetat sin webbplats, som fick en ny struktur i samband med att myndigheten bytte namn den 1 augusti 2012. All information är uppdaterad och ny information har tillkommit. Uppdateringar av informationen på webbplatsen genomförs kontinuerligt. Det är viktigt att besökarna upplever webbplatsen som levande.

Tabell 31 Webbplatsen – antal unika besökare per dag

	2010	2011	2012
Antal unika besökare	2 000	1 250	1 200

Antalet besökare per dag i genomsnitt är ett mått som inte kan jämföras med år 2010 och första halvåret 2011 beroende på att den bakomliggande tekniken har förändrats. Begreppet unika besökare har i dag en annan innebörd, som innebär att en besökare som återkommer inte räknas in och därmed blir genomsnittet lägre. Om samma teknik skulle ha använts, hade antalet varit i paritet med år 2010, vilket man kan se på den mängd information som hämtats från webbplatsen.



Besöksstatistiken visar att de mest besökta sidorna efter "Startsidan", var "Årsboken 2011", "Nyheter", "Några tips till dig som ska köpa eller sälja hus med enskilt vatten och avlopp", "Årsboken 2010" samt "Faktablad för konsumenter". Därefter följde ingångssidorna för fastighetsmäklare, studenter, konsumenter samt konsumentbroschyren "Att köpa och sälja via fastighetsmäklare".

Tillgänglighetsindex för myndighetens webbplats

Tillgänglighet är en annan viktig aspekt för besökare på webbplatser. Validerat.se mäter kontinuerligt tillgängligheten på ett stort antal webbplatser för myndigheter, företag, organisationer m.fl.

Tabell 32 Webbplatsens tillgänglighet enligt Validerat.se

Tillgänglighet	2010	2011	2012
Procent godkända tester	94	94	99

I den senaste mätningen kommer Fastighetsmäklarinspektionens webbplats upp i 99 procent, jämfört med 94 procent åren 2011 och 2010. Genomsnittet för kategorin EU, myndigheter och nämnder är 75 procent. Tidigare öppnades länkar från en webbsida i ”nytt fönster”, vilket är riktigt ur ett besökarperspektiv. Mätverktyget som Validerat använder sig av betraktade dock detta som ett fel. Som förespåsdes i årsredovisningen 2011 har felet försvunnit i och med en uppgradering av vårt publiceringssystem för hanteringen av webbplatsens innehåll.

Andel mäklare som tar del av myndighetens elektroniska nyhetsbrev

Nyhetsbrev skickas till de mäklare som har lämnat sin e-postadress till Fastighetsmäklarinspektionen.

Tabell 33 Nyhetsbrev – antal nyhetsbrev och andel fastighetsmäklare som nåtts av nyhetsbreven

Nyhetsbrev	2010	2011	2012
Antal nyhetsbrev som distribuerats	10	12	15
Andel mäklare som nåtts av nyhetsbreven %	81	85	91

Vid årsskiftet 2012/2013 hade 91 procent av de registrerade fastighetsmäklarna meddelat sin e-postadress till inspektionen.

Nyhetsbreven publiceras också på webbplatsen (www.fmi.se). Därigenom kan de fastighetsmäklare som inte har e-post och övriga intresserade besökare på webbplatsen ta del av innehållet.

Fastighetsmäklarinspektionen vill med nyhetsbreven på ett snabbt sätt fästa mäklarnas uppmärksamhet på aktuella frågor, utvecklingen av god fastighetsmäklarsed genom praxis, ny information som finns publicerad på webbplatsen med mera. Under året har 15 nyhetsbrev publicerats på webbplatsen och distribuerats till de fastighetsmäklare som har lämnat uppgifter om sina e-postadresser. Inspektionen har vid ett flertal tillfällen under år 2012 påmint om att det är en skyldighet för fastighetsmäklare att lämna uppgift om sin e-postadress. Förhoppningsvis kommer detta leda till att i stort sett alla fastighetsmäklare kommer att få nyhetsbrevet via e-post inom en mycket snar framtid.

Nyhetsbreven når respektive mäklare snabbt med möjlighet att länka direkt till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats, där mer information finns att hämta. Nyhetsbreven medverkar till att öka kunskapen om god fastighetsmäklarsed genom att sprida information till fastighetsmäklare om hur den lagstiftning som gäller för fastighetsmäklare bör tillämpas.

Övriga genomförda informationsinsatser under året och dess resultat

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2012 genomfört en mängd olika informationsinsatser som riktat sig till målgrupperna fastighetsmäklare, konsumenter, studenter och media. I detta avsnitt lämnas en redogörelse för de viktigaste av dessa

informationsinsatser och för resultatet i de fall då inspektionen anser sig ha tillräcklig grund för sådana analyser.

Aktiviteter med anledning av myndighetens namnbyte

Namnbytet från Fastighetsmäklarnämnden till Fastighetsmäklarinspektionen gällde från och med den 1 augusti 2012. I stort var alla delaktiviteter klara i tid tills dess. Några av de aktiviteter som är genomförda med anledning av namnbyte är:

- nya skyltar i myndighetens lokaler
- nya visitkort
- ny logotyp
- omarbetad webbplats
- allt informationsmaterial uppdaterat med nytt namn och ny logotyp
- pressmeddelande om namnbytet
- nyhetsbrev om namnbytet
- information till branschorganisationer, myndigheter m.fl. om namnbytet
- artiklar om nya namnet i samtliga branschtidningar
- samtliga informationsfilmer uppdaterade med nytt namn och ny logotyp
- inspelning av ny film till Anslagstavla i SVT
- meddelande på webbplatsen OmBoende
- uppdaterad banner på Hemnet
- nytt montermaterial för bomässor

Annonsering

Vi har under året deltagit med annonser i två bilagor till Svenska Dagbladet – Bostadsägaren och Fokus Bostadsrättsförening – som vardera nått cirka 400 000 läsare samt i VillaAktuellt i Stockholms och Uppsala län med cirka 280 000 läsare. I dessa två län genomförs cirka en tredjedel av alla bostadsaffärer i Sverige. Målet med denna typ av annonsering är att öka kännedomen om Fastighetsmäklarinspektionen och få konsumenter att lära sig mer om fastighetsmäklartjänsten och vem som ansvarar för vad i en bostadsaffär. Resultatet av denna annonsering har bland annat kunnat ses i de två genomförda enkätundersökningarna (se separat rubrik) i slutet av året samt att trafiken till inspektionens webbplats ökade något vid respektive tillfälle.

Köpa eller sälja bostad
Lär dig mer om fastighetsmäklartjänsten

- Mäklaren ska ge dig som köpare skriftlig information om din undersökningsrapport. Ta del av den informationen.
- Kontrollera att mäklaren är registrerad på Fastighetsmäklarnämndens webbplats.
- Ställ frågor till mäklaren om provisionen, marknadsföringen, visningarna m.m.
- Mäklaren ansvarar personligen för förmedlingsuppdraget. Mäklarförbundet har inte något ansvar för förmedlingen.
- Var väl förberedd innan du börjar delta i en budgivning. Det är säljaren som bestämmer vem som får köpa - inte mäklaren.
- Läs mer på vår webbplats www.fastighetsmaklarnamnden.se
- Den 1 augusti byter vi namn till Fastighetsmäklarinspektionen - www.fim.se



Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndigheten som reglerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarservice.

Vår vision är Effektiv tillgång till trygga fastighetsförmedling med nöjda parter

Köpa eller sälja bostad? Lär dig mer om fastighetsmäklartjänsten

- Mäklaren ska ge dig som köpare skriftlig information om din undersökningsrapport. Ta del av den informationen.
- Kontrollera att mäklaren är registrerad på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.
- Ställ frågor till mäklaren om provisionen, marknadsföringen, visningarna m.m.
- Mäklaren ansvarar personligen för förmedlingsuppdraget. Mäklarförbundet har inte något ansvar för förmedlingen.
- Var väl förberedd innan du börjar delta i en budgivning. Det är säljaren som bestämmer vem som får köpa - inte mäklaren.
- Läs mer på vår webbplats www.fim.se

Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som reglerar fastighetsmäklare och som har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarservice.

Vår vision är Effektiv tillgång till trygga fastighetsförmedling med nöjda parter




Köpa eller sälja bostad
Lär dig mer om fastighetsmäklartjänsten

- Kontrollera att mäklaren är registrerad på Fastighetsmäklarnämndens webbplats.
- Ställ frågor till mäklaren om provisionen, marknadsföringen, visningarna m.m.
- Mäklaren ska ge dig som köpare skriftlig information om din undersökningsrapport. Ta del av den informationen.
- Mäklaren ansvarar personligen för förmedlingsuppdraget. Mäklarförbundet har inte något ansvar för förmedlingen.
- Var väl förberedd innan du börjar delta i en budgivning. Det är säljaren som bestämmer vem som får köpa - inte mäklaren.
- Läs mer på vår webbplats www.fim.se



Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som reglerar fastighetsmäklare och som utövar tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarservice.

Anslagstavlan

Anslagstavlan är en traditionell kanal för att nå ut med myndighetsinformation till allmänheten. Det har bedömts vara ett effektivt sätt att nå ut med information om Fastighetsmäklarinspektionen och vad man skall tänka på i samband med fastighetsmäklartjänsten. Eftersom Anslagstavlan sänds i SVT1 och SVT2 har hela Sveriges befolkning möjlighet att ta till sig budskapet.

Den dåvarande myndighetschefen Anna-Lena Järvstrand informerade om Fastighetsmäklarnämnden i Anslagstavlan mellan januari och februari 2012. Den nyinspelade filmen med den nya myndighetschefen Eva Westberg och det nya namnet Fastighetsmäklarinspektionen visades från och med slutet av augusti till och med början av år 2013.

Antalet tittare har varierat från sändningstillfälle till sändningstillfälle, allt från 9 000 till 350 000. I genomsnitt har 84 000 personer sett Anslagstavlan varje gång. Under år 2012 har myndighetens film på Anslagstavlan sänts färre gånger på kvällstid jämfört med tidigare år. Sammantaget har filmerna bidragit till en bra exponering av myndigheten under året.



Anslagstavlan har under år 2012 sänts vid totalt 96 tillfällen och myndighetens film fanns med vid 49 av dessa tillfällen. I början av året visades filmen med avsändaren Fastighetsmäklarnämnden 15 gånger och den nya filmen från Fastighetsmäklarinspektionen har visats 34 gånger. Filmen kan även ses via en länk från Fastighetsmäklarinspektionens webbplats till YouTube. Sedan slutet av augusti 2012 till och med den 31 januari 2013 har filmen visats 245 gånger visar statistiken på YouTube. I den konsumentundersökning som genomförts under slutet av år 2012 uppger 6 procent av de tillfrågade att de har uppmärksammat Fastighetsmäklarinspektionens inslag i Anslagstavlan. Av de fastighetsmäklare som besvarat den enkät som riktat sig till fastighetsmäklare säger 19 procent att de sett inslaget någon gång.

Bomässor

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2012 medverkat vid bomässor i Linköping och Karlskrona, där konsumenter som är intresserade av boendefrågor kan antas finnas. Vid

bomässorna har myndigheten informerat om fastighetsmäklartjänsten och vad man bör tänka på vid en bostadsaffär. Konsumenterna kan få svar på sina frågor. Antalet besökare vid mässorna var 6 588 i Linköping och 5 330 i Karlskrona.

Intresset från besökarna var stort och inspektionens medarbetare som bemannade montererna fick svara på många frågor. Att medverka i bomässor runt om i landet är ett bra sätt att nå ut till konsumenter som funderar på att förändra sitt boende. Den personal som deltagit på bomässorna har kunnat notera att många konsumenter fortfarande tror att myndigheten är en branschorganisation.

Branschinformation

Fastighetsmäklarinspektionen informerar regelbundet fastighetsmäklarna via nyhetsbrev. En nyhet under 2012 är att nyhetsbrevet har innehållit en kort redogörelse för disciplinära påföljder som har beslutats på det senaste sammanträdet i Disciplinnämnden. Fastighetsmäklarna kan på så sätt snabbt få information om Disciplinnämndens beslut och utveckling av ny praxis, som vägledning om god fastighetsmäklarsed.

Under året har företrädare för myndigheten, framför allt myndighetschefen, medverkat vid sammankomster hos de två branschorganisationerna och några av de större mäklarkedjorna då aktuella verksamhetsfrågor hos Fastighetsmäklarinspektionen har presenterats.

Skatteverket genomförde i början av år 2012 en serie informationsträffar för fastighetsmäklare om hur försäljningar av privatbostäder ska redovisas. Vid några tillfällen deltog Fastighetsmäklarinspektionen och informerade om penningtvättslagstiftningen och god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionen har på olika sätt medverkat i de tre branschtidningarna Aktiv Mäklare, Fastighetsmäklaren och MäklarVärlden, med allt från notiser till intervjuer och artiklar. Exempelvis har inspektionen medverkat i MäklarVärlden med en egen sida i samtliga fyra nummer. Även i Aktiv mäklare har myndigheten medverkat med egna sidor i några nummer.

Branschtidningarna når samtliga registrerade fastighetsmäklare och mäklarstuderande.

Broschyrer

Fastighetsmäklarinspektionen har inte producerat några nya informationsbroschyrer under år 2012. Däremot har inspektionen deltagit i ett samverkansprojekt som var initierat av Avloppsguiden/EcoLoop. I Sverige finns omkring en miljon fastigheter med enskilt vatten och avlopp. 75 % av de enskilda dricksvattentäkterna bedöms ha anmärkning på vattenkvaliteten och mer än 50 % av avloppsanläggningarna är så dåliga att de inte klarar gällande krav för rening. Kostnaden för att åtgärda gamla och undermåliga va-anläggningar kan kosta upp mot 250 000 kr. Många köpare saknar kunskap om enskilt vatten och avlopp och missar att undersöka detta i samband med husköp. För att minimera risk för konflikter och tvister mellan köpare och säljare är fastighetsmäklaren en viktig informatör.

I ett projekt initierat av Avloppsguiden har en informationsfolder riktad till säljare och köpare tagits fram. Innehållet ger korta råd om vad man som köpare och säljare ska tänka på avseende vatten och avlopp och hur man kan kontrollera och åtgärda eventuella brister.

Informationsfoldern ”Några tips till dig som ska köpa eller sälja hus med enskilt vatten och avlopp” är producerad i samarbete mellan Avloppsguiden, Fastighetsmäklarinspektionen, Havs- och vattenmyndigheten, Mäklarsamfundet, Sveriges geologiska undersökning (SGU), Uddevalla kommun och Österåker kommun. Informationsfoldern är publicerad på inspektionens webbplats under ”Faktablad för konsumenter”. Att intresset är stort för denna folder visar inspektionens analys av statistik för webbplatsen.

Ytterligare en broschyr, som inte är framtagen av inspektionen, finns publicerad på webbplatsen som en service till bostadskonsumenter. Broschyren ”Så mäter du din bostad” är en översikt av mätreglerna för småhus och lägenheter enligt den svenska standarden, SS 21054:2009. Broschyren är producerad av SIS (Swedish Standards Institute) och Svensk Areamätning AB.

Enkätundersökningar

Fastighetsmäklarinspektionen har under slutet av 2012 låtit genomföra tre enkätundersökningar. En som riktat sig till fastighetsmäklare, en som riktat sig till allmänheten samt slutligen en enkät som riktat sig till besökare på webbplatsen som fortfarande pågår.

Fastighetsmäklarenkät

Undersökningen är genomförd under november och december 2012 med hjälp av webbenkäter. Ett slumpmässigt urval är framtaget ur Fastighetsmäklarinspektionens register över registrerade mäklare. Av totalt 2 500 mäklare (191 var inte kontaktbara) har 770 besvarat frågorna, vilket innebär en svarsfrekvens på 33 procent. Generellt sett är det en stor del av fastighetsmäklarna som inte har haft så mycket kontakt med inspektionen att de har någon uppfattning. Ungefär samma resultat framkom vid tidigare undersökningar från åren 2007-2009.

Synen på Fastighetsmäklarinspektionen är i stort neutral. I enkäten var det möjligt att kommentera olika frågor. Under första kvartalet 2013 kommer svaren att analyseras för att ta ställning till eventuella åtgärder. En snabb analys visar dock att många fastighetsmäklare tror att myndigheten ansvarar för områden som inte ingår i inspektionens uppgifter.

Konsumentenkät

Undersökningen är genomförd med hjälp av telefonintervjuer under november och december 2012. Ett slumpmässigt urval av Sveriges befolkning är gjord och totalt är 1 000 intervjuer genomförda.

Av årets konsumentenkät framgick i likhet med tidigare enkäter att relativt få konsumenter känner till Fastighetsmäklarinspektionen. Relativt många konsumenter som planerar att genomföra en bostadsaffär verkar dock känna till myndigheten. Varje år genomförs omkring 150 000 bostadsaffärer, vilket innebär att det är minst 300 000 personer som berörs. Detta i sin tur motsvarar omkring 3 procent av Sveriges befolkning. En spontan kännedom om 5 procent för Fastighetsmäklarinspektionen och 8 procent för Fastighetsmäklarnämnden är ganska bra. När intervjupersonen därefter fick frågan om man kände till att det finns en statlig myndighet med namnet Fastighetsmäklarinspektionen alternativt Fastighetsmäklarnämnden svarade 29 procent ja och 9 procent att de kände igen namnet.

Hela 78 procent av de tillfrågade uppgav att det är mycket viktigt att det finns en myndighet som Fastighetsmäklarinspektionen. Endast 4 procent tyckte att det inte är viktigt. Trygghet var det främsta skälet som de svarande uppgav. 70 procent av dem som funderat på att klaga på en fastighetsmäklare uppgav att det var troligt att man skulle vända sig till inspektionen med en anmälan om man hade vetat om myndighetens existens. 34 procent av de tillfrågade som kunde svara uppgav att de hade stort förtroende för fastighetsmäklare. Hos gruppen ”köpare, säljare och de som funderade på att köpa eller sälja” var det 44 procent som hade stort förtroende för fastighetsmäklare.

Ungefär samma resultat framkom vid undersökningen år 2009. Kunskapen om vilka skyldigheter en fastighetsmäklare har gentemot en köpare eller säljare har ökat något sedan föregående undersökning år 2008. 51 procent svarade att kunskapen är god jämfört med 47 procent år 2008. På fråga om hur man har uppmärksammat Fastighetsmäklarinspektionen under det gångna året svarade 29 procent via nyhetsinslag i TV och 21 procent via artiklar och inslag i tryckt media. Intressant att notera är att 8 procent hade uppmärksammat inspektionens banner på Hemnet och 6 procent hade sett inslaget på Anslagstavlan.

Analys av resultatet kommer att genomföras under första kvartalet 2013. Dock kan i skrivande stund konstateras att myndighetens olika informationsinsatser riktade mot bostadskonsumenter sakta men säkert verkar ge resultat.

Faktablad

Under år 2012 har det tillkommit ett nytt faktablad för konsumenter som berör en fastighetsmäklares skyldighet att föra journal över uppdraget enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666). Faktabladet ”Fastighetsmäklarens skyldighet att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över anbuden” publicerades på webbplatsen i slutet av året.

Faktabladerna om energideklarationer är omarbetade innehållsmässigt under året. Detta på grund av att lagen om energideklarationer förändrades per den 1 juli 2012. I samband därmed har Boverket omarbetat sina föreskrifter och allmänna råd.

Faktabladet om energideklarationer för byggnader är framtaget i två versioner – en för fastighetsmäklare och en för konsumenter – vilka är publicerade på inspektionens webbplats under respektive målgrupp.

Informationsfilmer

Samtliga informationsfilmer som är publicerade på webbplatsen via länkar till YouTube har blivit uppdaterade med nytt namn och ny logotyp. De två informationsfilmerna som riktar sig till konsumenter ”Att välja och anlita fastighetsmäklare” och ”Att köpa via fastighetsmäklare” har sedan publiceringen i augusti 2012 visats över 870 gånger. Störst har intresset varit för filmen ”Att köpa via fastighetsmäklare” med 615 visningar. Informationsfilmerna om vilka åtgärder en fastighetsmäklare ska vidta för att följa penningtvättslagen med sina fem avsnitt – id-kontroll, kontroll av verklig huvudman, syfte och art, skärpta åtgärder samt granskningsskyldigheten – har sedan publiceringen i augusti 2012 haft 427 visningar.

Länkar till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats

Myndighetens webbplats är den viktigaste informationskanalen för inspektionen att nå ut till allmänheten och sina målgrupper. Det är särskilt viktigt att de konsumenterna som söker information om fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed hittar till inspektionens webbplats. Fastighetsmäklarinspektionen försöker därför med olika insatser uppmuntra till besök på webbplatsen.

En av de mest besökta webbplatserna med information om bostäder som är till salu är Hemnet. Över 1 miljon besöker Hemnets webbplats varje vecka. Under år 2012 har därför myndigheten på prov haft en banner på Hemnets startsida för att nå de konsumenterna som har planer på att byta bostad eller som av andra skäl är intresserade av bostadsmarknaden. Bannern har exponerats under två veckor per månad, 2 timmar per dag, med start i februari 2012. Som tillägg till detta har inspektionen även exponerats på Blockets sidor om bostad med en banner under fem veckor från slutet av november till och med årets utgång.



Antalet besökare som följde länken till inspektionens webbplats direkt via bannern på Hemnet uppgick till 5 600 under 2012. Bannern har sammanlagt varit exponerad för 1 300 000 besökare genom 4 200 000 annonsvisningar. Detta visar att det är en effektiv kanal att använda för att nå konsumenterna som står i begrepp att byta bostad. Totalt har det under året varit 19 000 träffar på inspektionens webbplats som kan härledas från Hemnet.

Den banner som har varit publicerad på Blocket Bostad blev under årets sista fem veckor föremål för 1 250 000 exponeringar, vilket genererade 529 besökare till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.

I övrigt visar statistikverktyget som inspektionen använder att många besökare kommer via Mäklarsamfundet (huvudsakligen fastighetsmäklare) och från de mäklarfirmor (huvudsakligen konsumenterna) som har en länk till www.fmi.se. Vid utgången av år 2012 hade 67 mäklarfirmor, varav många av de största kedjorna, en länk till inspektionens webbplats.

På samma sätt har Fastighetsmäklarinspektionen via egna kontakter och med bistånd av Konsumentverket, vid slutet av år 2012 uppnått att 105 kommuner har en länk till inspektionens webbplats via den information som kommunens konsumentrådgivning har på respektive kommuns webbplats.

OmBoende.se

OmBoende.se är ett samarbete mellan Konsumentverket och Boverket, där Boverket svarar för driften av portalen. Tanken med OmBoende.se är att samla all information som har med

boende att göra på ett ställe. Under de avsnitt på denna webbplats som rör sådana bostadsaffärer som förmedlas av fastighetsmäklare, finns länkar till valda delar på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats. Länkarna har under år 2012 utökats något.

Under året har representanter från Fastighetsmäklarinspektionen och Boverket haft kontakter för genomgång och diskussion om utvecklingen av webbplatsen. Inspektionen har också löpande informerat redaktören för OmBoende om ny konsumentinriktad information och lämnat förslag på nyheter för publicering. Fastighetsmäklarinspektionens webbplatsstatistik visar att antalet besökare som har kommit via länkar från OmBoende är 1 100 jämfört med 700 under år 2011, vilket är positivt.

Pressmeddelanden och andra kontakter med journalister

Att skicka ut pressmeddelanden är ett effektivt sätt att nå ut till media. Om de leder till artiklar och intervjuer skapas uppmärksamhet som medverkar till att göra inspektionen och dess verksamhet mer känd hos allmänheten.

Årets pressmeddelanden har haft följande rubriker.

- Året som gått (3 januari 2012)
- Eva Westberg ny chef för Fastighetsmäklarnämnden (15 mars 2012)
- Anmälningar och varningar (24 maj 2012)
- Fastighetsmäklarinspektionen blir tydligare (1 augusti 2012)
- Fastighetsmäklarinspektionens statistik (11 september 2012)

Myndigheten har ett faktablad som riktar sig direkt till journalister, med information om Fastighetsmäklarinspektionen och dess verksamhet, liksom om tillgängligt informationsmaterial. Inspektionen arbetar dessutom kontinuerligt med att utnyttja så många mediala kanaler som möjligt. Exempelvis genom att förse journalister med uppslag till artiklar och kontakta redaktionerna för olika konsumentinriktade TV- och radioprogram.

Tabell 34 Fastighetsmäklarinspektionen i media

	2010	2011	2012
Antal tidningsartiklar samt radio- och TV-inslag där FMI nämns	405	459	1 014
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	87	124	33

Antalet tidningsartiklar där myndighetens namn nämns eller att vi själva uttalat oss har ökat kraftigt till 1 014. Antalet artiklar är dock inte helt jämförbara med tidigare år, eftersom inspektionen under året har bytt leverantör av nyhetsbevakningen. Under året har inspektionen kontaktats av journalister vid 155 tillfällen och myndighetschefen har vid något tillfälle intervjuats i Rapport och TV4-nyheterna. Antalet tillfällen då myndighetschefen har uttalat sig har dock minskat relativt mycket i förhållande till de tidigare två åren. Detta är sannolikt en effekt av att den nya myndighetschefen har tillträtt under året och inte har hunnit etablera egna mediekontakter.

Artiklar och intervjuer bidrar till att öka kännedomen om myndighetens verksamhet. Intervjuer i media och etermedia har en stor genomslagskraft. Framför allt gäller detta TV. Uttalanden i media, framför allt i lokalpressen, kan också få ett stort genomslag för berörda fastighetsmäklare.

Kontakter med Konsumentverket och kommunala konsumentvägledare

Fastighetsmäklarinspektionen och Konsumentverket träffas regelbundet två gånger per år för samråd i frågor som är av gemensamt intresse. Under året har myndigheterna genomfört möten i Gävle den 22 maj och i Stockholm den 9 november 2012.

Företrädare för inspektionen har under 2012, liksom tidigare år, deltagit i konsumentvägledarföreningens årliga konferens, Konsumentdagarna. I år ägde konferensen rum i Gävle den 22 – 24 maj. Under dessa dagar genomförde inspektionen tre seminarier med rubriken ”Aktuellt om god fastighetsmäklarsed och erfarenheter av nya fastighetsmäklarlagen. Vad ska Fastighetsmäklarinspektionen göra?”.

Kompetensförsörjning

Personalsituation

Personalsituationen på Fastighetsmäklarinspektionen är stabil. Antalet anställda har under längre tid legat på 17 till 18 personer. I början av år 2012 var 16 personer anställda; sex juristhandläggare (vi har inte räknat med en handläggare som var föräldraledig fram till augusti och en som var tjänstledig de tre första månaderna och därefter slutade sin anställning). En av juristhandläggarna arbetar deltid. De övriga tio medarbetarna bestod av fem administratörer varav två på deltid, en IT-samordnare och en informatör, samt tre chefer samtliga jurister.

I mars år 2012 slutade den tidigare myndighetschefen Anna-Lena Järvstrand sin anställning och Eva Westberg tillträdde som ny myndighetschef. Efter en mindre omstrukturering har myndigheten följande struktur.

En myndighetschef som är ordförande för Disciplinnämnden, en kanslichef som är ställföreträdande myndighetschef, nio jurister var av tre har samordningsansvar för olika delar av verksamheten. Två av juristerna arbetade deltid under delar av år 2012. Dessutom finns det en informationsansvarig. Administrationen består av två registratorer som även handlägger vissa enklare ärenden, en administrativ assistent, en registratorsassistent (på deltid), och en IT-samordnare. Under andra halvåret förstärktes personalen med en kombinerad arkivarie och registrator och en jurist som anställdes på viss tid.

Vi årets slut arbetade 18 personer på myndigheten (den tillfälligt anställda juristen slutade i december och är därför inte medräknad).

Åldersstruktur

Personalens ålder spänner från trettio till drygt sextio år. Inom de närmaste åren kommer två medarbetare inom administrationen att uppnå pensionsålder. En av juristerna har redan passerat 65 år och har arbetat deltid under större delen av år 2012. Han planerar att fortsätta arbeta deltid under år 2013.

Rekryteringar

I början av år 2012 började två nyrekryterade jurister. Under året rekryterades en kombinerad arkivarie och registrator. Fastighetsmäklarinspektionen hade inga problem med att hitta bra sökanden till den utlysta tjänsten. Myndigheten har inte heller haft svårt att hitta bra sökanden vid de tidigare rekryteringarna av jurister. Personalstyrkan är stabil förutom den nya ledningsstrukturen. Det har inte varit svårt att behålla personalen. Den interna rörligheten inom myndigheten är väldigt begränsad. Ledningen arbetar aktivt med att uppmuntra medarbetarna till att fortbilda sig och att kontinuerligt medverka till att utveckla arbetsmetoder och rutiner inom olika delar av myndighetens verksamhet.

Åtgärder

Den sedan tidigare planerad kompetensöverföringen från den tidigare ställföreträdande myndighetschefen var inte helt genomförd i början av år 2012. Hon har därför arbetat på timbasis med kompetensöverföring till de personer som övertagit ansvaret för de arbetsuppgifter som tidigare legat inom hennes ansvarsområde.

Utbildning

Myndigheten har en generös syn på kompetensutveckling såväl i grupp som individuellt. Medarbetarna uppmuntras att gå på kompetensutvecklande kurser och seminarier. Fastighetsmäklarinspektionen ska vara en attraktiv arbetsplats med goda möjligheter att såväl bredda sig som att fördjupa sig inom flera verksamhetsrelevanta områden. Myndigheten ser även positivt på andra former av utbildningar så som stresshantering, kommunikation och liknande personlighetsutvecklande utbildningar.

Tabell 35 Utbildning av personalen

Utbildningsdagar	2010	2011	2012
Antal dagar per anställd	5	7	6

Tabell 36 Sjukfrånvaro; procent

Sjukfrånvaro	2010	2011	2012
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	8,4	4,2	3,4
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	78,4	31,6	0,0
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	9,6	5,2	3,7
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 30–49 år	9,1	5,4	3,8

Finansiell redovisning

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2012	2011
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	15 501	14 221
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	9	26
Intäkter av bidrag		406	440
Finansiella intäkter	3	28	17
Summa		15 944	14 705
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-11 607	-10 778
Kostnader för lokaler		-1 055	-1 056
Övriga driftkostnader	5	-3 161	-2 642
Finansiella kostnader	6	-3	-6
Avskrivningar och nedskrivningar		-120	-222
Summa		-15 944	-14 705
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. samt andra intäkter som inte disponeras av myndigheten		17 242	17 330
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-17 242	-17 330
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	7	100	18
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	8	<u>2</u>	<u>16</u>
Summa		102	33
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	9	14	29
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	10	<u>32</u>	<u>96</u>
Summa		46	126
Fordringar			
Kundfordringar		0	5
Fordringar hos andra myndigheter		137	202
Övriga fordringar		<u>2</u>	<u>2</u>
Summa		139	209
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	11	126	397
Upplupna bidragsintäkter		<u>62</u>	<u>62</u>
Summa		188	459
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	12	<u>-1 651</u>	<u>-212</u>
Summa		-1 651	-212
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		<u>3 056</u>	<u>1 726</u>
Summa		3 056	1 726
SUMMA TILLGÅNGAR		1 880	2 341
KAPITAL OCH SKULDER			
Avsättningar			
Övriga avsättningar	13	<u>21</u>	<u>0</u>
Summa		21	0
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	14	148	159
Skulder till andra myndigheter		313	383
Leverantörsskulder	15	297	929
Övriga skulder		<u>188</u>	<u>177</u>
Summa		945	1 649
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	16	<u>915</u>	<u>691</u>
Summa		915	691

SUMMA KAPITAL OCH SKULDER

1 880

2 341

ANSLAGSREDOVISNING

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Indrag- ning	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp	
	Not						
Uo 18 3:4 Ramanslag							
Fastighetsmäklarnämnden							
ap.1	17	589	17 087	-139	17 537	-15 650	1 887
Summa		589	17 087	-139	17 537	-15 650	1 887

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Beräknat belopp	Inkomster
2553		
Ansökningsavgifter	1 323	1 507
Årsavgifter	15 750	15 735
Summa	17 073	17 242

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

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

I enlighet med ESV:s föreskrifter till 10 § FBF tillämpar myndigheten brytdagen den 4 januari. Brytdagen föregående år var den 5 januari. Efter brytdagen har fakturor överstigande 10 tkr bokförts som periodavgränsningsposter. Motsvarande beloppsgräns föregående år var 10 tkr.

Kostnadsrämsig anslagsavräkning

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas fr.o.m. år 2009 anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämmelsen. Utgående balans år 2011, 373 tkr, har år 2012 minskat med 149 tkr.

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. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsmetod från den månad tillgången tas i bruk.

Tillämpade avskrivningstider

3 år	Licenser, rättigheter, datorer och kringutrustning
4 år	Egenutvecklade dataprogram
5 år	Förbättringsutgifter på annans fastighet
	Maskiner och tekniska anläggningar
	Övriga kontorsmaskiner
	Inredningsinventarier

Omsättningstillgångar

Fordringar har tagits upp till det belopp som de efter individuell prövning beräknas bli betalda.

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner

Disciplinnämnd/andra styrelseuppdrag

	Ersättning
Kerstin Frykberg Andersson (S)	10
Sofia Granström (L)	9
Mari Gremlin (L)	12
– Skadenämnden för småhus – Bostadsgaranti (L)	
Lennart Hagberg (L)	12
– BoNuSen AB (styrelsesordf.)	
– HusmanHagberg AB (VD)	
– Hagberg & Partners AB (VD)	
– Järfälla Fastighetsbyrå AB (ordf.)	
– Solna Fastighetsbyrå AB (VD)	
– Sundbybergs Mäklarbyrå AB (VD)	
Ola Jingryd (L)	9
Thomas Johansson (L)	11
Anna-Lena Järvstrand (ordförande) t.o.m. 2013-03-14	280
– Marknadsdomstolen (vice ordf.)	
– Domkapitlet i Stockholms stift (domarledamot)	
– Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfaren ledamot)	
– Kammarkollegiets insynsråd (L)	
Lars Lindgren (S)	7
– BankomatCentralen AB (styrelsesordf.)	
– Svenska Handelsbanken AB (EFT)	
– Allmänna reklamationsnämnden Bankavdelningen (L)	
Annika Marcus (vice ordförande)	39
– Regionala etikprövningsnämnden i Stockholm (ordf.)	
Kenne Nygren (L)	11
– Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (L)	
– Byggkonsult Nygren AB (VD)	
Tor-Leif Thuresson (S)	11
– Svenska Mäklargruppen I Södermanland AB (L)	
– Svenska Mäklargruppen Ek för (L)	
– HSB Bostadsrättsförening Domarringen i Vingåker (extern firmatecknare)	
– HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Vingåker (extern firmatecknare)	
– HSB Bostadsrättsförening Linden i Vingåker (extern firmatecknare)	
– Kråkredet Ek för (rev)	
Eva Westberg (myndighetschef) fr.o.m. 2012-03-15	707
Terese Wallinder (S)	10
– Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (L)	

- Allmänna reklamationsnämnden Fastighetsmäklaravdelningen (L)
- Allmänna reklamationsnämnden Försäkringsavdelningen (L)

Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag

	<u>Ersättning</u>
Anna-Lena Järvstrand (myndighetschef) t.o.m. 2012-03-14	280
– Marknadsdomstolen (vice ordf.)	
– Domkapitlet i Stockholms stift (domarledamot)	
– Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfarens ledamot)	
– Kammarkollegiets insynsråd (L)	
Eva Westberg (myndighetschef) fr.o.m. 2012-03-15	707

Uppgifter om sjukfrånvaro, se tabell 36 s. 53 i resultatredovisningen

Noter (tkr)

Resultaträkning

		2012	2011
Not 1	Intäkter av anslag		
	Intäkter av anslag	15 501	14 221
	Summa	15 501	14 221
	Summa "Intäkter av anslag" (15 501 tkr) skiljer sig från summa "Utgifter" (15 650 tkr) på anslaget Uo 18 3:4. Skillnaden (149 tkr) beror på minskning av semesterlöneskuld som intjänats före år 2009. Denna post har belastat anslaget men inte bokförts som kostnad i resultaträkningen.		
Not 2	Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
	Intäkter enligt 4 § avgiftsförordningen	0	20
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	9	6
	Summa	9	26
Not 3	Finansiella intäkter		
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	28	17
	Summa	28	17
Not 4	Kostnader för personal		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	7 739	6 963
	Övriga kostnader för personal	3 868	3 815
	Summa	11 607	10 778

		2012	2011
Not	5 Övriga driftkostnader		
	Information	498	209
	Köp av tjänster, övriga konsulter	476	298
	Övrigt	2 187	2 135
	Summa	3 161	2 642

Kostnader för köp av tjänster har ökat under 2012 på grund av satsning på tematisk tillsyn. Ökade kostnader för information beror på satsning för att nå ut till konsumenterna.

Not	6 Finansiella kostnader		
	Ränta på lån i Riksgäldskontoret	3	6
	Summa	3	6

Balansräkning

		2012-12-31	2011-12-31
Not 7	Balanserade utgifter för utveckling		
	Ingående anskaffningsvärde	484	484
	Årets anskaffningar	109	0
	Summa anskaffningsvärde	593	484
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-466	-345
	Årets avskrivningar	-27	-121
	Summa ackumulerade avskrivningar	-493	-466
	Utgående bokfört värde	100	18
Not 8	Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärde	138	138
	Summa anskaffningsvärde	138	138
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-122	-104
	Årets avskrivningar	-13	-18
	Summa ackumulerade avskrivningar	-135	-122
	Utgående bokfört värde	2	16
Not 9	Förbättringsutgifter på annans fastighet		
	Ingående anskaffningsvärde	338	338
	Summa anskaffningsvärde	338	338
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-308	-293
	Årets avskrivningar	-16	-16
	Summa ackumulerade avskrivningar	-324	-309
	Utgående bokfört värde	14	29

		2012-12-31	2011-12-31
Not 10	Maskiner, inventarier, installationer m.m.		
	Ingående anskaffningsvärde	700	896
	Årets anskaffningar	0	23
	Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	0	-219
	Summa anskaffningsvärde	700	700
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-604	-781
	Årets avskrivningar	-64	-67
	Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	0	218
	Korrigering av tidigare års avskrivningar	0	26
	Summa ackumulerade avskrivningar	-668	-604
	Utgående bokfört värde	32	96
Not 11	Förutbetalda kostnader		
	Förutbetalda hyreskostnader	0	222
	Övriga förutbetalda kostnader	126	175
	Summa	126	397

Faktura för hyreskostnad kv 1 2013 inkom inte innan bokslut.

	2012-12-31	2011-12-31
Not 12 Avräkning med statsverket		
Uppbörd		
Ingående balans	0	-16 782
Redovisat mot inkomstitel	-17 242	-17 330
Uppbördsmedel som betalats till icke-räntebärande flöde	17 242	34 112
Fordringar/Skulder avseende Uppbörd	0	0
Anslag i räntebärande flöde		
Ingående balans	-589	114
Redovisat mot anslag	15 650	14 307
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-17 087	-15 011
Återbetalning av anslagsmedel	139	0
Skulder avseende anslag i räntebärande flöde	-1 887	-589
Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag		
Ingående balans	373	459
Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	-149	-86
Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag	224	373
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
Ingående balans	4	16 791
Inbetalningar i icke räntebärande flöde	17 341	17 453
Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-91	-128
Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar	-17 242	-34 112
Saldo	12	4
Övriga fordringar på statens centralkonto	12	4
Summa Avräkning med statsverket	-1 651	-212

		2012-12-31	2011-12-31
Not 13	Övriga avsättningar		
	Kompetensväxlings- och kompetensutvecklingsåtgärder		
	Årets förändring	21	0
	Utgående balans	21	0
	Avsättning för kompetensväxlings- och kompetensutvecklingsåtgärder		
Not 14	Lån i Riksgäldskontoret		
	Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
	Ingående balans	159	359
	Under året nyupptagna lån	109	22
	Årets amorteringar	-120	-222
	Utgående balans	148	159
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	1 000	1 000
Not 15	Leverantörsskulder		
	Leverantörsskulder	297	929
	Summa	297	929
	Skillnaden mellan åren beror på att hyresfakturan ingår i beloppet för 2011.		
Not 16	Upplupna kostnader		
	Upplupna semesterlöner och löner inklusive sociala avgifter	782	525
	Övriga upplupna kostnader	133	166
	Summa	915	691

Anslagsredovisning

Not 17 Uo 18 3:4 ap.1 Fastighetsmäklarnämnden

Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen en anslagskredit på 513 tkr.

Fastighetsmäklarinspektionen får disponera 450 tkr av det ingående överföringsbeloppet, d.v.s. 3% av föregående års tilldelning 15 011 tkr enligt regleringsbrevet.

Anslaget är räntebärande.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA UPPGIFTER

(tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	148	159	359	433	612
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 600	1 400	1 600	1 300
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	28	17	2	4	21
Räntekostnader	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	9	26	11	6	6
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev*	17 073	0	16 000	13 500	15 610
Avgiftsintäkter	17 242	17 330	16 799	16 244	16 098
Anslagskredit					
Beviljad	513	450	630	406	445
Utnyttjad	0	0	114	541	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	1 887	589	0	0	276
varav in-tecknat	0	0	0	0	0
Bemyndiganden (Ej tillämpligt)					
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	16	15	15	15	15
Medelantalet anställda (st)	17	16	17	17	17
Driftkostnad per årsarbetskraft	989	965	924	932	956
Kapitalförändring**					
Årets	0	0	0	-135	442
Balanserad	0	0	0	0	-1 290

* Beräknat belopp för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna ej disponeras saknas i regleringsbrevet för år 2011
I Prop. 2010/11:1 utgiftsområde 18, återfinns ett budgeterat belopp om 16 250 tkr.

** Fr.o.m. år 2009 avräknas anslag kostnadsmässig och därför blir årets kapitalförändring +/-0.

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

Stockholm den 22 februari 2013

Eva Westberg
Myndighetschef och ordförande i Disciplinnämnden

Annika Ahlberg, Thomas Carter, Elisabeth Gunnari, Diego Ortíz och Miika Wallin har varit föredragande.