

# Årsredovisning 2016



---

POSTADRESS  
Fastighetsmäklarinspektionen  
Box 22034, 104 22 Stockholm

BESÖKSADRESS  
Fleminggatan 20, Stockholm

TELEFON  
08-580 069 00

TELEFAX  
08-580 069 01

E-POST  
[registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se)

WEBBPLATS  
[www.fmi.se](http://www.fmi.se)

## Innehåll

<b>Myndighetschefens förord</b> .....	<b>4</b>
<b>Uppgifter, uppdrag och organisation</b> .....	<b>5</b>
Instruktionen .....	5
Regleringsbrevet och regeringsuppdrag .....	6
Organisationen .....	6
<b>Resultatredovisning</b> .....	<b>8</b>
Resursfördelning .....	8
Verksamhetsområden .....	8
Finansiering.....	8
Verksamhetens totala kostnader .....	8
Intäkter som disponeras av inspektionen.....	10
Avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen.....	10
Föra register över fastighetsmäklare.....	13
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet .....	13
Kostnader för registerverksamheten .....	14
Mål, resultatmått och prioriteringar .....	14
Antal registrerade fastighetsmäklare .....	15
Ansökningar och underrättelser.....	15
Begäran om avregistrering .....	18
Överklaganden av registreringsbeslut .....	19
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare.....	21
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet .....	21
Tillsynsmetoder .....	21
Disciplinära åtgärder .....	22
Kostnader för tillsynsverksamheten .....	23
Mål, resultatmått och prioriteringar .....	23
Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare .....	24
Tillsynsärendenas utgång.....	30
De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder .....	31
Överklaganden av tillsynsbeslut .....	32
Utföra kontroller och granskningar .....	34
Anmälningar till åklagare om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling .....	38
Utfärda regler .....	40
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet .....	40
Kostnader för regelarbetet.....	40
Mål, resultatmått och prioriteringar .....	40
Uppgiftsinlämning.....	41
Nya föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism .....	41

Nya föreskrifter med anledning av lagstiftningen om erkännande av yrkeskvalifikationer .....	41
Främja god fastighetsmäklarsed och informera .....	42
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet .....	42
Kostnader för kommunikationsverksamheten .....	42
Mål, resultatmätt och prioriteringar .....	42
Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.....	43
Informera allmänheten och konsumenter.....	45
Informera fastighetsmäklare och studenter.....	47
Kompetensförsörjning.....	49
Strategiska utgångspunkter .....	49
Personella resurser .....	49
Rekryteringar och avvecklingar .....	49
Kompetensutveckling .....	50
Sjukfrånvaro .....	51
<b>Finansiell redovisning .....</b>	<b>52</b>
Resultaträkning.....	52
Balansräkning.....	53
Balansräkning fortsättning .....	54
Anslagsredovisning .....	55
Redovisning mot anslag .....	55
Redovisning mot inkomsttitel .....	55
Tilläggsupplysningar och noter .....	56
Tilläggsupplysningar.....	56
Ersättningar och andra förmåner .....	57
Anställdas sjukfrånvaro .....	57
Noter .....	59
Sammanställning över väsentliga uppgifter.....	64

## Myndighetschefens förord

Inledningsvis trodde vi att 2016 var ett år då Fastighetsmäklarinspektionen skulle få möjlighet att påbörja den verksamhetsmässiga återhämtningen från anslagsminskningen året innan. Ersättningsrekryteringar av jurister hade påbörjats i slutet av år 2015. Sammanlagt ledde detta till tre nyanställda jurister, som tillträdde successivt under våren och sensommaren 2016. Inspektionen ersättningsrekryterade också en kommunikatör under hösten.

Platsbesöket av den arbetsgrupp som utvärderade Sveriges tillämpning av Fatf:s internationella standarder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism ägde rum i månadsskiftet maj/juni 2016. Förberedelserna inför detta besök tog mycket tid i anspråk under hela våren. Efterarbetet fortsatte för Fastighetsmäklarinspektionens del framför allt under sommaren och hösten, men pågår i viss mån fortfarande.

Glädjande ur ett långsiktigt perspektiv är att riksdagen i budgetproposition för år 2017 beslutade att Fastighetsmäklarinspektionen ska få en högre anslagsnivå de kommande åren. Samma dag som budgetpropositionen blev offentlig den 20 september 2016, fick inspektionens anställda information om att regeringen avsåg att fatta ett beslut om att myndigheten ska lokaliseras till Karlstad senast den 1 december 2017. Beskedet om omlokaliseringen påverkade verksamhetens omfattning på ett negativt sätt under resten av år 2016. Flertalet av de anställda har en situation som gör att de inte kommer att följa med till Karlstad. Nu kända uppgifter är att av inspektionens 18 anställda vid årsskiftet kommer tolv att vara tjänstlediga eller sluta på grund av egen uppsägning under det första kvartalet 2017.

Antalet anmälningar om tillsyn fortsatte att öka år 2016 från en redan hög nivå sedan tidigare. Den genomsnittliga åldern på de under året avgjorda tillsynsärendena ökade. Antalet pågående tillsynsärenden uppgick vid årets slut till en ohanterligt hög nivå med hänsyn till de tillgängliga personalresurserna.

Fastighetsmäklarinspektionen fortsatte att prioritera arbetet inför avropet av ett nytt verksamhetssystem även under år 2016. Den kommande omlokaliseringen medförde att en viss del av arbetet behövde göras om under hösten. Vid årsskiftet var inspektionens avropsförfrågan, med bilagor, i huvudsak klar. Den kommer att skickas ut i början av år 2017.

Jag avslutar med att konstatera att Fastighetsmäklarinspektionen och dess personal har haft många utmaningar under år 2016. Detta har fått negativa följdverkningar för verksamheten. Tack alla medarbetare och ledamöter i disciplinnämnden för era arbetsinsatser under året och det stora engagemang för verksamheten som ni har visat under årens lopp. Nu står inspektionen inför uppgiften att bygga upp en ny verksamhet i Karlstad!

*Eva Westberg*

## Uppgifter, uppdrag och organisation

Fastighetsmäklarinspektionens uppgifter fastställs i förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen (instruktionen).

Förutsättningarna för verksamheten framgår också av myndighetsförordningen (2007:515), fastighetsmäklarlagen (2011:666) och fastighetsmäklarförordningen (2011:668), lagen (2016:145) och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer, lagen (2009:62) och förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt andra författningar som är tillämpliga på inspektionens verksamhet.

Med utgångspunkt från instruktionen och regleringsbrevet ska Fastighetsmäklarinspektionen redovisa och kommentera verksamhetens resultat i årsredovisningen. Resultatredovisningen ska främst avse hur verksamhetens prestationer har utvecklats med avseende på volym och kostnader (3 kap. 1 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag). Inspektionen ska dessutom redogöra för grunderna bakom myndighetens prioritering vid val mellan olika insatser (4 § instruktionen).

### Instruktionen

Enligt instruktionen är Fastighetsmäklarinspektionen förvaltningsmyndighet för frågor om registrering och tillsyn som rör fastighetsmäklare.

Inspektionen 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.

Fastighetsmäklarinspektionen ska dessutom

- 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 utföra de uppgifter som följer av förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

Bemyndiganden för Fastighetsmäklarinspektionen att besluta föreskrifter finns i 2, 4, 8 och 15 §§ fastighetsmäklarförordningen (2011:668), 10 kap. 1 § förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer samt i 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

## Regleringsbrevet och regeringsuppdrag

I regleringsbrevet beslutar regeringen vad som ska gälla under budgetåret 2016 för Fastighetsmäklarinspektionen och myndighetens anslag. Regleringsbrevet innehåller en beräknad budget för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna inte disponeras (avsnittet 6.2). I tabellen finns en verksamhetsindelning som är styrande för den delen av inspektionens resultatredovisning<sup>1</sup>. Det finns inte några särskilda mål, krav på åiterrapportering eller uppdrag till inspektionen i regleringsbrevet. Det innebär att inspektionen i övrigt har haft ansvaret för att fastställa verksamhetsindelningen samt de mål, nyckeltal och andra resultatmål som ligger till grund för resultatredovisningen till regeringen i denna årsredovisning.

Fastighetsmäklarinspektionen fick genom ett beslut den 22 september 2016 i uppdrag av regeringen att genomföra en lokalisering av myndigheten från Stockholm till Karlstad, där myndigheten ska ha sitt säte. Lokaliseringen ska vara avslutad senast den 1 december 2017. Redovisningen av uppdragets genomförande ska ske vid särskilt bestämda tidpunkter under år 2017. Därför åiterrapporteras inte uppdraget i denna årsredovisning i något annat avseende än dess påverkan på verksamheten i slutet av år 2016.

## Organisationen

Fastighetsmäklarinspektionen är en enrådgivningsmyndighet som leds av en myndighetschef med titeln ordförande. I ledningsgruppen ingår även den administrativa chefen, som har varit ställföreträdande myndighetschef.

Inspektionen har ingen formell organisatorisk indelning. Myndighetschefen leder verksamheten och den personal som huvudsakligen arbetar med tillsyn, regler och kommunikation. Den administrativa chefen leder verksamheten och den personal som huvudsakligen arbetar med fastighetsmäklarregistret och de administrativa arbetsuppgifterna.

Inom Fastighetsmäklarinspektionen finns det ett särskilt beslutsorgan, disciplinnämnden, som har till uppgift att avgöra frågor om återkallelse av en fastighetsmäklares registrering, eller någon annan disciplinär åtgärd enligt 29 § fastighetsmäklarlagen, när grunden för åtgärden är att fastighetsmäklaren

- inte längre uppfyller kravet på att vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare, eller

---

<sup>1</sup> Se avsnittet "Avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen" (s. 10 f.).

- handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Disciplinnämnden består av myndighetens chef, som är ordförande, en vice ordförande, högst sex andra ledamöter och det antal ersättare för dessa som regeringen bestämmer, vilket har varit fyra under år 2016. Nämnden är beslutför när ordföranden och minst fyra av de andra ledamöterna är närvarande.

Disciplinnämnden ansvarar för sina beslut. Nämnden ansvarar för sin verksamhet inför myndighetens ledning.



Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd

Fotograf: Alexander Szögi

# Resultatredovisning

## Resursfördelning

### Verksamhetsområden

Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet är sedan den 1 januari 2013 indelad i följande verksamhetsområden, varav de två första utgör stödverksamheter och de övriga kärnverksamheter.

1. Leda verksamheten (verksamhetsstyrningen)
2. Stödja verksamheten (den administrativa verksamheten)
3. Föra register över fastighetsmäklare (registerverksamheten)
4. Utöva tillsyn över fastighetsmäklare (tillsynsverksamheten)
5. Utfärda regler (regelarbetet)
6. Främja god fastighetsmäklarsed och informera (kommunikationsverksamheten)

## Finansiering

Finansieringen av Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för år 2016 tilldelades Fastighetsmäklarinspektionen ett ramanslag om 17 952 tkr. Inspektionen har även haft tillgång till ett anslagssparande från år 2015 på 226 tkr, vilket tillsammans blir ett disponibelt belopp på 18 178 tkr. Den tillgängliga anslagskrediten var 539 tkr.

## Verksamhetens totala kostnader

Fastighetsmäklarinspektionens totala kostnader för verksamheten år 2016 uppgick till 17 948 tkr.

Efter föregående års minskade anslag med en miljon kronor återställdes inspektionens anslag till motsvarande nivå som tidigare för budgetåret 2016.

Med anledning av anslagsminskningen år 2015 var bedömningen då att det inte fanns något budgetmässigt utrymme för att ersättningsrekrytera till den juristtjänst som hade blivit vakant i maj 2015. Ytterligare två jurister, varav en samordnare, hade sedan slutat sina anställningar senare under år 2015.

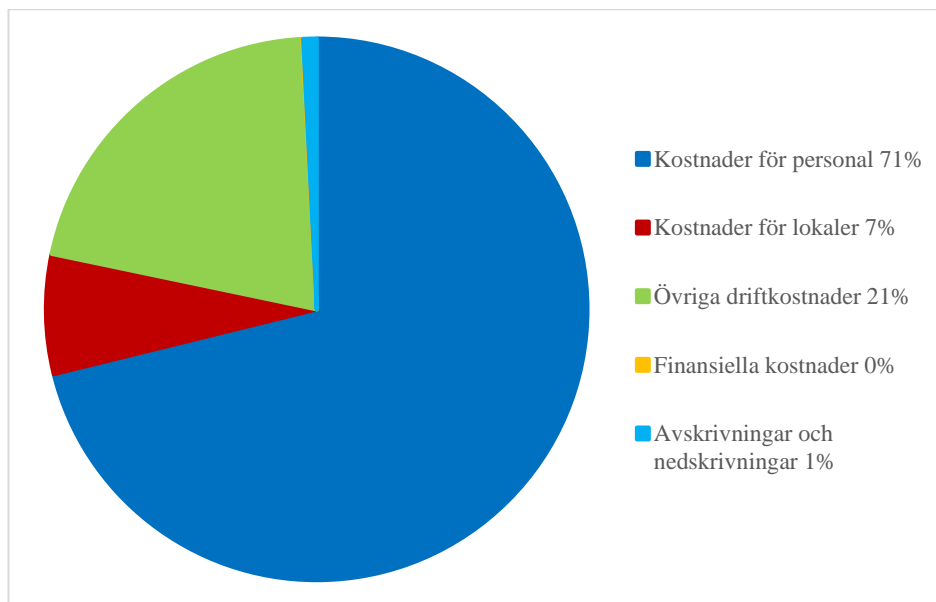
Efter att ha fått del av budgetpropositionen för 2016 påbörjade myndigheten i slutet av år 2015 arbetet med att rekrytera tre jurister. De nyanställda började sina anställningar i februari, april respektive september 2016. Dessutom rekryterades en vikarie för myndighetens arkivarie, som efter sommaren 2016 hade tagit tjänstledigt under knappt ett år för studier. Slutligen genomfördes en ersättningsrekrytering av en kommunikatör på



grund av en pensionsavgång. I september gav regeringen Fastighetsmäklarinspektionen i uppdrag att lokalisera myndigheten till Karlstad senast den 1 december 2017. Med anledning av detta har de flesta av inspektionens anställda begärt tjänstledigt eller sagt upp sina anställningar för att sluta i början av år 2017.

Arbetet med att avropa ett nytt verksamhetssystem från det statliga ramavtalet om informationsförsörjning gick under år 2016 in i ett intensivt skede. Fastighetsmäklarinspektionen hade redan i slutet av år 2015 upphandlat dels en teknisk konsult för att ta fram en kravspecifikation, dels en juridisk upphandlingsexpert för att hjälpa inspektionen under hela processen. Under våren 2016 genomförde inspektionen en förfrågan om information (så kallad RFI; Request for information) till samtliga leverantörer som ingår i det aktuella ramavtalet. Syftet var att ge inspektionen en översikt över de system som finns på ramavtalet. Efter svarstidens slut erbjöds de leverantörer som hade svarat på RFI:n möjlighet att muntligt presentera de lösningar som de hade föreslagit i sina svar. Under hösten slutfördes det huvudsakliga arbetet med kravspecifikationen. Arbetet med detta försenades dock på grund av de förändrade förutsättningarna med anledning av den kommande omlokaliseringen. En inbjudan att komma in med avropssvar med bilagor planeras att skickas ut i början av år 2017.

### Fördelning av verksamhetskostnader 2016



### Fördelning av gemensamma kostnader

Fastighetsmäklarinspektionens gemensamma kostnader för stödverksamheterna, så kallade overheadkostnader, fördelas mellan kärnverksamheterna genom nycklar som har sin utgångspunkt i fördelningen av arbetstimmar i tidsredovisningen.

## Kostnader per verksamhetsområde

Tabell 1 Kostnader per verksamhetsområde<sup>2</sup>

Kostnader, tkr per verksamhetsområde	2014	2015	2016
Föra register över fastighetsmäklare	2 434	2 075	2 287
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare	9 247	9 500	10 980
Utfärda regler	7	271	552
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	6 197	4 991	4 129
<b>Totalt</b>	<b>17 885</b>	<b>16 837</b>	<b>17 948</b>

## Intäkter som disponeras av inspektionen

Intäkter som Fastighetsmäklarinspektionen får disponera består av avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen samt finansiella intäkter. De redovisade avgifterna enligt avgiftsförordningen avser kopior m.m. Intäkter av bidrag avser för år 2016 bidrag från Försäkringskassan och för år 2014 lönebidrag för arbetsmarknadspolitiska åtgärder.

Tabell 2 Intäkter som disponeras av Fastighetsmäklarinspektionen

Intäkter, tkr	2014	2015	2016
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	13	32	22
Intäkter av bidrag	180	0	15
Finansiella intäkter	11	1	1
<b>Totalt</b>	<b>204</b>	<b>33</b>	<b>38</b>

## Avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen

### Intäkter per avgiftsbelagd verksamhet

Fastighetsmäklarinspektionen uppbär registreringsavgifter från fastighetsmäklare i form av ansökningsavgifter och årliga avgifter. Avgifterna får inte disponeras i inspektionens verksamhet utan redovisas mot en inkomsttitel i staten. Registreringsavgifternas storlek beslutas av regeringen.

Ansökningsavgifterna tas ut för prövningar av ansökningar om registrering som fastighetsmäklare (7 § fastighetsmäklarförordningen). Den som är registrerad som fastighetsmäklare ska från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift (8 § fastighetsmäklarförordningen).

<sup>2</sup> Myndighetens gemensamma kostnader för att leda och stödja verksamheten har fördelats mellan kärnverksamheterna i proportion till arbetad tid per kärnverksamhet.

### Kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

De registreringsavgifter som Fastighetsmäklarinspektionen uppstår från fastighetsmäklare ska täcka verksamhetens kostnader för respektive avgiftsbelagd verksamhet (full kostnadstäckning)<sup>3</sup>.

Avsikten är att ansökningsavgifterna ska täcka kostnaderna för Fastighetsmäklarinspektionens verksamhetsgren ”Pröva ansökan om registrering”. De årliga avgifterna är avsedda att täcka kostnaderna för all övrig verksamhet som inspektionen bedriver.

Tabell 3 Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

Intäkter och kostnader, tkr	Ack. över- /underskott 2008–2014	2015	2016	Ack. över- /underskott 2008–2016
<b>Ansökningsverksamheten</b>				
Intäkter av ansökningsavgifter		1 196	1 350	
Kostnader		1 351	1 706	
Utfallets över/underskott	-1 824	-155	-356	-2 335
Över/underskott enl. regleringsbrev <sup>4</sup>	-1 824	15	-32	-1 841
Skillnad utfall/budget	0	-170	-324	-494
<b>Övrig verksamhet</b>				
Intäkter av årliga avgifter		16 120	16 313	
Kostnader		15 453	16 203	
Utfallets över/underskott	14 659	667	110	15 436
Över/underskott enl. regleringsbrev <sup>5</sup>	14 659	205	-405	14 459
Skillnad utfall/budget	0	462	515	977
<b>Totalt ack. över/underskott</b>	<b>12 835</b>	<b>512</b>	<b>-246</b>	<b>13 101</b>

I tabellen redovisas de avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen, dvs. de registreringsavgifter som fastighetsmäklarna har betalat till Fastighetsmäklarinspektionen och som inspektionen därefter har levererat till staten mot inkomsttitel 2553. Respektive intäkt ställs sedan mot de kostnader som belastar anslaget per avgiftsbelagd verksamhet för budgetåret. I enlighet med avsnittet 6.2 i regleringsbrevet för budgetåret 2016 avseende Fastighetsmäklarinspektionen redovisas i tabell 3 inspektionens överskott eller underskott per år och verksamhet beträffande åren 2015 och 2016. Men även det ackumulerade över- eller underskottet

<sup>3</sup> Se bland annat prop. 2011/12:1, utgiftsområde 18, avsnitt 5.6.4, s. 73.

<sup>4</sup> Regleringsbrev för budgetåret 2016 avseende Fastighetsmäklarinspektionen

<sup>5</sup> Regeringsbrev för budgetåret 2016 avseende Fastighetsmäklarinspektionen

sammanlagt per verksamhet under åren 2008 – 2014<sup>6</sup>. Som jämförelse visar raderna ”Över/underskott enligt regleringsbrev” de prognostiserade över/underskotten för budgetåren 2015 och 2016 som gjordes i regleringsbrevet för budgetåret 2016. På raderna ”Skillnad budget/utfall” anges differenserna mellan dessa prognoser i regleringsbrevet och det verkliga utfallet.

### **Uppbördens ackumulerade överskott**

Sedan år 2008 har Fastighetsmäklarinspektionens totala uppbörd av registreringsavgifter jämfört med inspektionens kostnader haft ett totalt ackumulerat överskott på 13 101 tkr. Detta totala överskott består av ett underskott i ansökningsverksamheten med 2 335 tkr och ett överskott i den övriga verksamheten med 15 436 tkr. Av detta skulle man kunna dra slutsatsen att myndigheten har haft tillgång till intäkter som överstiger verksamhetens kostnader.

Inspektionen disponerar dock inte sina avgiftsintäkter, utan levererar in dessa till staten. Myndigheten får i stället ett anslag. Utifrån kravet på full kostnadstäckning över tid är det därför mer relevant att jämföra det anslag som myndigheten har fått mot de intäkter som levererats in till staten. Vid en sådan jämförelse framgår det att myndigheten under samma tidsperiod, budgetåren 2008 – 2016, har fått ett totalt anslag som understiger den totala intäkten med 8 812 tkr. Det innebär att den del av det totala ackumulerade överskottet på 13 101 tkr som myndigheten har disponerat genom anslag egentligen bara har varit 4 289 tkr<sup>7</sup> under denna tidsperiod. Under åren 2014 – 2016 har Fastighetsmäklarinspektionen med små variationer uppfyllt kravet på full kostnadstäckning totalt sett.

---

<sup>6</sup> Anledningen till att det ackumulerade överskottet räknas från år 2008, och inte från det att myndigheten bildades år 1995, är dels att intäkten före år 2001 redovisades i klump. Detta innebär att det inte går att räkna ut det ackumulerade över- eller underskottet per verksamhetsområde för åren 1996 – 2000. Dels att myndigheten under åren 2001 – 2007 ändrade verksamhetsindelningen, vilket innebär att de uppgifter som behövs för att ta fram ett rättvisande ackumulerat över- eller underskott per verksamhetsområde inte går att återskapa.

<sup>7</sup> Anslaget minus kostnaderna som belastar anslaget.

## Föra register över fastighetsmäklare

Att vara registrerad i fastighetsmäklarregistret är en förutsättning för att få vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. Registerverksamheten är en av Fastighetsmäklarinspektionens kärnuppgifter och grunden för inspektionens tillsynsverksamhet.

## Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I verksamhetsområdet ”Föra register över fastighetsmäklare” (i fortsättningen kallat registerverksamheten) ingår följande verksamhetsgrenar.

- Pröva ansökan om registrering
- Registrera tillfällig verksamhet och tillfällig yrkesutövning
- Uppdatera registeruppgifter
- Utfärda intyg för fastighetsmäklare
- Handlägga begäran om avregistrering

Den centrala verksamheten är handläggningen av ansökningar om registrering som fastighetsmäklare samt att föra ett register över registrerade fastighetsmäklare. En viktig del i det senare utgörs av det löpande arbetet med att hålla fastighetsmäklarregistret uppdaterat. En annan betydelsefull uppgift i registerverksamheten är att avregistrera mäklare som begär det.

Ansökningar om registreringar och underrättelser om tillfällig verksamhet kommer i huvudsak direkt från den sökande. Men det kan också ske via den så kallade 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.

Det moderniserade yrkeskvalifikationsdirektivet<sup>8</sup> har införts i svensk rätt genom lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och föreskrifter meddelade med stöd av denna lag. Lagen trädde i kraft den 15 april 2016. Den nya lagstiftningen innebär bland annat att etablerade fastighetsmäklare inom EU/EES och Schweiz kan få sina yrkeskvalifikationer erkända genom att ett europeiskt yrkeskort utfärdas. En ansökan om ett europeiskt yrkeskort för etablering som fastighetsmäklare i Sverige handläggs och beslutas av Fastighetsmäklarinspektionen. Ett europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning som fastighetsmäklare i Sverige utfärdas däremot av den behöriga myndigheten i mäklarens hemland. Ansökningar och underrättelser om europeiska yrkeskort handläggs inom informationssystemet för den inre marknaden (IMI).

---

<sup>8</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer (EUT L 255, 30.9.2005, s. 22, Celex 32005L0036), ändrat genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU (EUT L 354, 28.12.2013, s. 132, Celex 32013L0055).

En sökande som får avslag på en ansökan om registrering kan överklaga Fastighetsmäklarinspektionens beslut till Förvaltningsrätten i Stockholm. Förvaltningsrättens domar och beslut kan överklagas till Kammarrätten i Stockholm och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. För en prövning i de högre instanserna krävs prövningstillstånd. Om förvaltningsrätten eller kammarrätten bifaller sökandens överklagande, och upphäver eller ändrar inspektionens beslut, kan inspektionen överklaga domen.

## Kostnader för registerverksamheten

Tabell 4 Kostnader för registerverksamheten<sup>9</sup>

Kostnad, tkr	2014	2015	2016
Pröva ansökan om registrering	-	1 354	1 710
Registrera tillfällig verksamhet	-	6	8
Övrig registerverksamhet	-	715	569
<b>Totalt</b>	<b>2 434</b>	<b>2 075</b>	<b>2 287</b>

## Mål, resultatmätt och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens mål för registerverksamheten är en snabb och kostnadseffektiv handläggning av registreringsärenden som leder till ett tillförlitligt fastighetsmäklarregister.

Enligt inspektionens verksamhetsplan 2016 ska följande resultatmätt följas upp.

- Ansökningar om erkännande av yrkeskvalifikationer och europeiskt yrkeskort för etablering eller tillfällig yrkesutövning ska handläggas inom de tidsramar som framgår av förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer.
- Den genomsnittliga handläggningstiden för andra avgjorda ansökningar om registreringar ska vara högst 21 dagar.

Enligt verksamhetsplanen var följande aktiviteter särskilt prioriterade under år 2016.

- Medverka till att handläggningstiderna minskar.
- Medverka till snabb verkställighet av beslut om återkallelser genom avregistreringar i fastighetsmäklarregistret.

<sup>9</sup>Den totala kostnaden är hämtad från tabell 1 (s. 10). Med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens nya klassificeringsstruktur från och med den 1 januari 2013 ändrades strukturen för tidsredovisningen. Åren 2013 och 2014 tidsredovisades registerverksamheten sammanhållet för hela verksamhetsområdet. Det fanns därför inte något stöd från tidsredovisningarna för att bryta ner kostnaderna på de fem verksamhetsgrenarna under dessa två år. Från och med år 2015 återinfördes den särredovisning av registerverksamheten som framgår av tabellen i det nya tidsredovisningssystemet.

## Antal registrerade fastighetsmäklare

Det totala antalet registrerade fastighetsmäklare har, efter en mindre svacka åren 2012 och 2013, haft en fortsatt uppåtgående trend de senaste åren. Antalet registrerade fastighetsmäklare var i slutet av år 2016 det högsta någonsin. Andelen kvinnliga registrerade fastighetsmäklare fortsatte också att öka.

Tabell 5 Registrerade fastighetsmäklare

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2014	2015	2016
Fullständig registrering	6 692	6 731	6 811
Registrering för hyresförmedlare	100	103	99
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare	6 792 <sup>10</sup>	6 834	6 910
varav:			
• Kvinnor	3 056	3 136	3 190
• Män	3 736	3 698	3 720

Det totala antalet fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen ökade med 76 personer (1,1 procent) under år 2016 jämfört med år 2015 och med 118 personer (1,7 procent) jämfört med år 2014.

Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare har sedan år 2004 successivt ökat från 63 till toppnoteringen år 2015 på 103 mäklare. Årets minskning med 4 personer jämfört med föregående år utgör 3,9 procent.

Antalet registrerade män har minskat under flera år, men nu under år 2016 ökade de antalsmässigt igen. Av de 6 811 fastighetsmäklarna med fullständig registrering är 3 119 kvinnor och 3 692 män. Av de 99 hyresförmedlarna är 71 kvinnor och 28 män. Antalet registrerade kvinnliga fastighetsmäklare har fortsatt att öka varje år och deras andel är nu uppe i 46 procent. Av hyresförmedlarna utgör kvinnorna en klar majoritet med 72 procent.

## Ansökningar och underrättelser

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret ökade under år 2016 och i konsekvens med detta även antalet avgjorda ärenden. Den genomsnittliga åldern för de ansökningsärenden som avgjordes under året minskade något.

<sup>10</sup> En av dessa fastighetsmäklare var avregistrerad den 31 december 2014 på grund av ett försäkringsärende. Beslutet omprövades emellertid strax efter årsskiftet och därför togs mäklaren med som registrerad vid årsskiftet 2014/15.

Tabell 6 Ansökningar och underrättelser

Ansökningar och underrättelser, antal	2014	2015	2016
Antal inkomna ärenden	649 <sup>11</sup>	523	598
varav:			
• ansökan om registrering per post	649 <sup>12</sup>	522	522
• ansökan om registrering via webben <sup>13</sup>	0	0	75
• underrättelse om tillfällig verksamhet	0	1	1 <sup>14</sup>
Antal avgjorda ärenden	641	531	576
varav:			
• registreringar efter lämplighetsprov	0	1	1
• tillfälliga registreringar efter underrättelse	0	0	1 <sup>15</sup>
Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång	45	37	59
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr <sup>16</sup>	2 658	2 549	2 969
Genomsnittlig ålder, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	23	32	31

### Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret ökade under år 2016 med 76 ärenden jämfört med år 2015, men var 51 ansökningar färre än år 2014.

Det har ännu inte kommit in någon ansökan om europeiskt yrkeskort för etablering som fastighetsmäklare i Sverige.

Under år 2016 avgjorde inspektionen 45 fler ärenden än förra året och 65 färre än år 2014.

Av de 576 ansökningar om registreringar som avgjordes under år 2016 har Fastighetsmäklarinspektionen avvisat 3, avskrivit 4, avslagit 27 och bifallit 542 registreringar. Av de avgjorda ärendena hade 35 stycken kommit in år 2015 eller tidigare.

<sup>11</sup> I årsredovisningarna för åren 2014 och 2015 angavs antalet inkomna ärenden år 2014 vara 648. I samband med en ny genomräkning, har denna siffra justerats till 649.

<sup>12</sup> Även denna siffra har justerats efter en ny genomräkning.

<sup>13</sup> E-tjänsten "Direktansökan" på myndighetens webbplats slutade att fungera när inspektionen flyttade till nya lokaler den 1 november 2013. Den har sedan varit ur funktion fram till den 1 mars 2016. Se även under avsnittet "Ansökningar via webbplatsen".

<sup>14</sup> Ett ärende avser en underrättelse om europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning från en fastighetsmäklare i Italien. Ärendet initierades och handlades elektroniskt i informationssystemet för den inre marknaden (IMI) av myndigheterna i Italien.

<sup>15</sup> Se fotnot 14.

<sup>16</sup> Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "Pröva ansökan om registrering" med antalet avgjorda ansökningsärenden.



### **Ansökningar via webbplatsen**

Sedan inspektionen flyttade till nya lokaler den 1 november 2013 har det, på grund av tekniska problem, inte gått att ansöka om registrering via inspektionens webbplats. I mars 2016 driftsattes tjänsten igen och sedan dess har inspektionen kunnat ta emot ansökningar elektroniskt via webbplatsen. De bilagor som ska bifogas ansökan måste emellertid skickas in med vanlig post. Antalet webbansökningar som kom in under år 2016 var 75 stycken vilket är 13 procent av alla inkomna ansökningar.

### **Registreringar efter lämplighetsprov**

Intresset från fastighetsmäklare i andra länder att etablera sig i Sverige ökade något under år 2016. Sex ärenden avgjordes under året. En sökande beviljades registrering efter att ha avlagt ett lämplighetsprov. I ett annat ärende beviljades registreringen utan att den sökande behövde göra ett lämplighetsprov<sup>17</sup>. Av de övriga ärendena avgjordes under år 2016 har Fastighetsmäklarinspektionen avslagit tre och avvisat ett.

### **Tillfällig verksamhet eller tillfällig yrkesutövning**

Den som arbetar som fastighetsmäklare i en EU/EES-stat eller Schweiz, och som vill arbeta tillfälligt i Sverige, kan under vissa förutsättningar få registrera sig som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen. Kravet för detta är att mäklaren underrättar inspektionen om att han eller hon kommer att arbeta tillfälligt i Sverige.

En i EU/EES/Schweiz verksam fastighetsmäklare som vill arbeta tillfälligt i Sverige kan numera även få sina yrkeskvalifikationer erkända genom att ansöka om ett europeiskt yrkeskort. Det är myndigheterna i sökandens hemland som handlägger ärendet och underrättar Fastighetsmäklarinspektionen när ett yrkeskort utfärdas. En underrättelse om europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning innebär att sökanden har rätt att verka som fastighetsmäklare i Sverige under 18 månader.

Under år 2016 kom det till Fastighetsmäklarinspektionen in en (1) underrättelse om tillfällig yrkesutövning från en mäklare som hade ett europeiskt yrkeskort.

### **Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång**

Vid utgången av år 2016 fanns det 59 öppna ansökningsärenden. Det var 22 fler ärenden än vid utgången av år 2015. En av anledningarna till detta var att antalet ansökningsärenden ökade under året.

### **Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende**

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under år 2016 avgjorda ansökningarna om registrering ökade med 420 kr jämfört med år 2015 och

<sup>17</sup> Sökanden var etablerad som fastighetsmäklare i Norge. Ett intyg lämnades in som visade att den sökande hade tillfredsställande utbildning från ett svenskt universitet avseende den juridik som lämplighetsprovet omfattar.

med 311 kr i förhållande till år 2014. Den genomsnittliga styckkostnaden för ansökningsärendena år 2015 var lägre än normalt på grund av myndighetens lägre anslag detta år. Antalet avgjorda ansökningsärenden år 2016 har vid en jämförelse med år 2015 ökat med 45 ärenden och med år 2014 minskat med 65 ärenden. Anslagets olika storlek de tre åren, sammantaget med variansen i antalet avgjorda ärenden, visar att styckkostnadens storlek har förändrats relativt lite jämfört mellan åren. En trend som syntes redan år 2015 är att ärendena har blivit allt mer komplexa och därför tagit längre tid att avgöra.

### **Genomsnittlig ålder för avgjorda ansökningsärenden**

Ett av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2016 var att den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ansökningar om registreringar skulle vara högst 21 dagar. Handläggningstiderna har räknats från den dag ansökningsärendet kom in till och med den dag inspektionen fattade ett beslut i ärendet.

Under år 2016 var den genomsnittliga åldern för ansökningar om registrering 31 dagar, jämfört med 32 dagar år 2015 och 23 dagar år 2014. Det innebär att den genomsnittliga handläggningstiden visserligen minskade med en dag jämfört med förra året, men Fastighetsmäklarinspektionen har inte nått sin målsättning under år 2016.

Redan 2015 kom det in fler komplicerade ansökningsärenden än tidigare år – både från svenska och utländska sökande – som krävde en mer omfattande handläggning. Denna ökning fortsatte under år 2016. Detta framgår bland annat av att Fastighetsmäklarinspektionen i år avslog 27 ansökningar om registrering, medan motsvarande siffra år 2015 var femton och fem år 2014.

Vid en analys av handläggningstiderna för de avgjorda ansökningsärendena kan man se att tiden i många fall påverkades av att den sökande inte hade lämnat in alla de handlingar som ska biläggas en ansökan om registrering. Av de 576 ansökningsärenden som avgjordes år 2016 hade 35 ärenden initierats under åren 2013 – 2015, vilka påverkade den sammanlagda handläggningstiden.

Handläggningen av ansökningarna från hyresförmedlare hade under år 2016 en något längre handläggningstid jämfört med övriga – 33 dagar. Detta kan bero på att de i högre grad har varit sena med att lämna in alla nödvändiga handlingar. Det är dock värt att nämna att ansökningar från hyresförmedlare är så få i förhållande till ansökningar om fullständig registrering att de endast marginellt kan påverka det totala genomsnittsvärdet.

### **Begäran om avregistrering**

Antalet inkomna ärenden till Fastighetsmäklarinspektionen med begäran om avregistrering ökade år 2016 jämfört med år 2015. Det kom in fler ärenden än vad inspektionen avgjorde.

Tabell 7 Begäran om avregistrering

Begäran om avregistrering, antal	2014	2015	2016
Antal inkomna ärenden	350	255	284
Antal avgjorda ärenden	333	281	262

### Överklaganden av registreringsbeslut

Antalet överklagade beslut i ansökningsärenden ökade under år 2016 i förhållande till antalet överklaganden år 2015. I förhållande till antalet överklaganden under år 2014 var ökningen markant. Även antalet överklaganden som slutligt avgjordes av domstol ökade under 2016 i förhållande till föregående år.

Tabell 8 Överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden<sup>18</sup>

Antal överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden	2014	2015	2016
Antal överklagade beslut om avslag	2	8	11
Antal slutligt avgjorda överklaganden	3	6	12
varav den slutliga utgången har blivit att			
• beslutet inte har ändrats	3	5	8
• beslutet har ändrats	0	0	2
• överklagandet inte har prövats i sak <sup>19</sup>	0	1	2
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	5	7	6

Fastighetsmäklarinspektionen avslog 27 ansökningar under år 2016. Det ska jämföras med femton avslag år 2015 och fem år 2014. De sökande överklagade år 2016 inspektionens beslut till förvaltningsrätten i elva ärenden.

I de tolv domar som vann laga kraft under året fick sökanden avslag på sin begäran om att beviljas registrering i åtta fall. I två fall ändrade domstolen inspektionens beslut om att avslå ansökan om registrering. I ett av dessa fall medgav inspektionen ändringen efter det att nya omständigheter hade tillkommit under handläggningen hos domstolen. I två fall avgjorde domstolen målen utan att pröva sakfrågan om registrering. I ett av dessa fall skrev domstolen av målet efter det att sökanden hade återkallat sitt överklagande. I det andra fallet hade sökanden överklagat inspektionens

<sup>18</sup> Siffrorna i tabellen har justerats i förhållande till motsvarande tabell i tidigare årsredovisningar. Justeringen består i att även överklaganden som inte har lett till att domstolen har prövat sakfrågan om registrering, utan har lett till att domstolen har skrivit av målet eller avvisat överklagandet, har räknats med för vart och ett av de redovisade åren.

<sup>19</sup> Denna rad är ny i förhållande till tidigare årsredovisningar, se föregående not.

beslut för sent. Elva överklaganden avgjordes slutligt av förvaltningsrätten och ett av kammarrätten.

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

## Utöva tillsyn över fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har tillsyn över att registrerade fastighetsmäklare uppfyller sina skyldigheter att följa gällande rätt och iaktta god fastighetsmäklarsed. Utgångspunkterna för arbetet med tillsynen framgår av tillsynsstrategin och strategin för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över och information om penningtvättslagstiftningen.

## Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I verksamhetsområdet ”Utöva tillsyn över fastighetsmäklare” (i fortsättningen kallat tillsynsverksamheten) ingår följande verksamhetsgrenar.

- Bedriva tillsyn efter anmälan
- Bedriva tematisk tillsyn
- Bedriva annan egeninitierad tillsyn
- Hålla sammanträde i Disciplinnämnden
- Utföra återkommande registerkontroller
- Handlägga anmälan om närståendeförvärv
- Handlägga försäkringsfrågor
- Handlägga utebliven årsavgift
- Kontrollera övriga formella krav
- Anmäla ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling

## Tillsynsmetoder

Fastighetsmäklarinspektionen utövar sin tillsyn över fastighetsmäklare efter anmälan, tematiskt och genom annan egeninitierad tillsyn<sup>20</sup>.

Utgångspunkten är att handläggningen av ett tillsynsärende mot en fastighetsmäklare bedrivs genom att de obligatoriska dokumenten i ett förmedlingsuppdrag begärs in och granskas, en så kallad utvidgad granskning. Utredningen kan också inriktas enbart på de anmälda förhållandena eller på den frågeställning som är anledningen till egeninitieringen, en så kallad riktad granskning.

Fastighetsmäklarinspektionen utför olika kontroller och granskningar för att säkerställa att fastighetsmäklare fortsätter att uppfylla kraven för att vara registrerade. Återkommande kontroller av om fastighetsmäklare är restförd för skulder eller förekommer i Rikspolisstyrelsens belastningsregister genomförs, bland annat genom så kallade femårskontroller. I tillsynen ingår även utredningar av att fastighetsmäklare kontinuerligt har en försäkring för skadeståndsansvar, liksom att de betalar den årliga registreringsavgiften.

---

<sup>20</sup> Ärenden inom verksamhetsgrenarna ”Bedriva tillsyn efter anmälan”, ”Bedriva tematisk tillsyn” och ”Bedriva annan egeninitierad tillsyn” benämns tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare eller något liknande begrepp.

Fastighetsmäklare är skyldiga att anmäla närståendeförvärv, konkurs, näringsförbud m.m. till inspektionen.

Om Fastighetsmäklarinspektionen uppmärksammar något som tyder på att en fastighetsmäklare inte uppfyller registreringskraven, eller har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, egeninitieras ett tillsynsärende mot mäklaren. Förutom genom de egna kontrollerna och granskningarna kan det vara fråga om uppgifter som inspektionen har uppmärksammat genom medierna, via internet eller på något annat sätt.

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

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

## Disciplinära åtgärder

Enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska registreringen återkallas för en fastighetsmäklare som

1. inte längre uppfyller kraven enligt 6 § (krav för att en fastighetsmäklare ska registreras),
2. inte betalar registreringsavgift eller
3. handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

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

Fastighetsmäklarinspektionens beslut om en disciplinär åtgärd kan överklagas av fastighetsmäklaren till Förvaltningsrätten i Stockholm. Förvaltningsrättens domar och beslut kan överklagas till Kammarrätten i Stockholm och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. För en prövning i de högre instanserna krävs prövningstillstånd. Om förvaltningsrätten eller kammarrätten bifaller överklagandet och upphäver eller ändrar Fastighetsmäklarinspektionens beslut, kan inspektionen överklaga domen.

## Kostnader för tillsynsverksamheten

Tabell 9 Kostnader för tillsynsverksamheten

Kostnader, tkr	2014	2015	2016
Bedriva tillsyn efter anmälan	6 460	6 622	7 825 <sup>21</sup>
Bedriva tematisk tillsyn <sup>22</sup>	981	897	1 080
Bedriva annan egeninitierad tillsyn	730	413	857
Hålla sammanträde i Disciplinnämnden	544	608	612
Utföra kontroller och granskningar	248	834	478
Anmäla otillåten fastighetsförmedling	284	126	128
<b>Totalt</b>	<b>9 247</b>	<b>9 500</b>	<b>10 980</b>

## Mål, resultatmått och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens mål för tillsynsverksamheten är en rättssäker och effektiv tillsyn som leder till att författningar och god fastighetsmäklarsed följs.

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2016 ska följande resultatmått följas upp

- Beslut om att återkalla registreringen för fastighetsmäklare som inte har betalat årsavgiften ska fattas senast den 15 april (en månad efter den föreskrivna betalningsdagen).
- Den genomsnittliga handläggningstiden för anmälda och egeninitierade tillsynsärenden ska vara högst 180 dagar (cirka sex månader).
- Den så kallade JK-listan ska innehålla högst 50 tillsynsärenden som är äldre än sex månader vid årsskiftet 2016/2017.

Enligt verksamhetsplanen var följande aktiviteter särskilt prioriterade under år 2016.

- Medverka till korta handläggningstider.
- Medverka till att ärendebalanserna och handläggningstiderna minskar.
- Genomföra den tematiska tillsynen om priset i marknadsföringen.

<sup>21</sup> Egentligen borde denna siffra ha avrundats till 7 826 tkr men detta har inte skett för att få den korrekta totalsumman (10 980 383 kr = 10 980 tkr).

<sup>22</sup> Omfattningen av den tematiska tillsynen varierar år från år, vilket är förklaringen till kostnadsskillnaderna mellan de tre åren.

## Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Under år 2016 ökade antalet påbörjade tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare. Antalet avgjorda tillsynsärenden var färre än föregående år. Den genomsnittliga åldern på de avgjorda ärendena ökade kraftigt. Vid årets slut var balanserna av pågående ärenden alldeles för höga.

Tabell 10 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2014	2015	2016
Antal påbörjade tillsynsärenden	360	434	453 <sup>23</sup>
varav:			
• anmälningar	303	378	416
• tematiska tillsynsärenden	24	32	21
• andra egeninitierade tillsynsärenden	33	24	16
Antal avgjorda tillsynsärenden	330	343	309 <sup>25</sup>
varav:			
• anmälningar	278	290	272
• tematiska tillsynsärenden	20	37	13
• andra egeninitierade tillsynsärenden	32	16	24
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	154	245	389
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda tillsynsärenden, kr <sup>27</sup>	24 761	23 126	31 593
Genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar <sup>28</sup>	163	187	214
Varav			
• genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	95	110	157
• genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden, antal dagar	267	303	338

<sup>23</sup> Ett ärende (dnr 4.1-212-16) har felaktigt lagts upp på en mäklare, men avsåg en annan mäklare. Det felaktiga ärendet ingår inte i siffran 453, utan har räknats bort.

<sup>24</sup> En fastighetsmäklares anmälan om närståendeförvärv (dnr 4.6-1395-16) har övergått till att handläggas som ett tillsynsärende mot mäklaren. Ett egeninitierat tillsynsärende borde då ha öppnats. Ärendet har avgjorts genom ett beslut om att meddela mäklaren en varning. För att få en rättvisande statistik har ärendet i tabellen redovisats både som ett påbörjat och avgjort egeninitierat tillsynsärende, vilket hade blivit resultatet vid en korrekt hantering. Men detta stämmer alltså inte med den faktiska diarieföringen, där ärendet enbart finns med som en anmälan om närståendeförvärv (se tabell 15).

<sup>25</sup> Ärendet 4.1-212-16 har räknats bort, se fotnot 23.

<sup>26</sup> Se fotnot 24.

<sup>27</sup> Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att kostnaderna för handläggningen av anmälningar, tematisk tillsyn och annan egeninitierad tillsyn med OH-påslaget har delats med de i tabellen redovisade avgjorda tillsynsärendena.

<sup>28</sup> I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig ålder ingår avgjorda anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. Liksom tidigare ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden i beräkningsunderlaget.



### Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden

År 2016 ökade antalet anmälningar. Tillsammans med de tematiska granskningarna och andra egeninitierade tillsynsärendena påbörjades 19 fler tillsynsärenden jämfört med år 2015 och 93 fler ärenden än år 2014. Färre tillsynsärenden avgjordes under år 2016 än åren innan. Sammantaget har detta bidragit till att antalet pågående tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare vid årets utgång har ökat kraftigt med 144 ärenden, från 245 ärenden år 2015 till 389 ärenden år 2016.

Ett av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2016 är att förteckningen till Justitiekanslern, den så kallade JK-listan, ska innehålla högst 50 tillsynsärenden som är äldre än sex månader vid årsskiftet 2016/2017. Detta resultatmått tar sikte både på ärendebalansens storlek vid årets utgång och på tillsynsärendenas ålder.

Vid årsskiftet 2016/2017 hade Fastighetsmäklarinspektionen 197 pågående tillsynsärenden som hade initierats genom en anmälan före den 1 juli 2016. Detta var 142 fler än vid förra årsskiftet. Målet om högst 50 tillsynsärenden på JK-listan har alltså inte uppnåtts.

Dessutom var fyra ansökningar om registrering som fastighetsmäklare och två anmälningar om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling äldre än sex månader vid årsskiftet 2016/2017. Dessa sammanlagt 203 ärenden ska redovisas på ärendeförteckningen till Justitiekanslern (JK) senast den 1 mars 2017.

Vid utgången av år 2015 hade Fastighetsmäklarinspektionen en alldeles för hög balans av tillsynsärenden i förhållande till antalet handläggande jurister. De minskade resurserna under detta år, med bland annat en juristtjänst som av ekonomiska skäl inte kunde återbesättas, hade i kombination med flera andra särskilda uppgifter medfört en hög arbetsbelastning för de anställda. Arbetsförhållandena var därför ansträngda redan i inledningen av år 2016. Inspektionen hade startat arbetet med att ersättningsrekrytera nya jurister redan i slutet av år 2015. Tre jurister påbörjade sina anställningar successivt under år 2016, varav den sista först efter sommaren. I samband med den första juristens tillträde i början av året övergick en annan jurist till att enbart arbeta med inspektionens projekt att avropa ett verksamhetssystem och andra IT-utvecklingsfrågor. Sammantaget har detta inneburit att antalet juristhandläggare fortfarande inte varit tillräckligt många i förhållande till antalet tillsynsärenden.

Under år 2016 behövde Fastighetsmäklarinspektionen prioritera utvärderingen av Sveriges tillämpning av FATF:s internationella standarder. I samband med detta gjorde inspektionen en sammanställning av myndighetens beslut från åren 2011 – 2015 som innehåller bedömningar om tillämpningen av lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Myndigheten lade även ner mycket arbete på att omarbete sina penningtvättsföreskrifter respektive att ta fram nya föreskrifter med anledning av den nya lagstiftningen om erkännande av

yrkeskvalifikationer. Även viktiga interna projekt, bland annat med anledning av projektet att avropa ett nytt verksamhetssystem, bidrog till att arbetsbelastningen var extra hög. Dessutom drabbades flera anställda av längre sjukskrivningar under året.

Regeringens beslut den 22 september 2016 om uppdraget att genomföra en omlokalisering av Fastighetsmäklarinspektionen påverkade på ett negativt sätt myndighetens produktivitet i slutet av året. Beslutet har fått till följd att de flesta av inspektionens anställda sökt nya arbeten i Stockholm av personliga skäl.

Allt detta har bidragit till den stora ökningen av antalet pågående tillsynsärenden. Att Fastighetsmäklarinspektionen har alltför höga ärendebalanser, med långa handläggningstider som följd, är mycket negativt för de fastighetsmäklare som är föremål för tillsyn. Det skapar även irritation hos anmälarna. För de anställda innebär många pågående ärenden under handläggning en extra arbetsbelastning. På grund av den pågående omlokaliseringen av inspektionen är bedömningen att det kommer att ta lång tid för myndigheten att arbeta ner ärendebalanserna till en rimlig nivå.

### **Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende**

Den genomsnittliga styckkostnaden per avgjort tillsynsärende mot fastighetsmäklare ökade år 2016 i förhållande till föregående år. Det beror på de högre kostnaderna för denna tillsynsverksamhet, samtidigt som myndigheten avgjorde färre tillsynsärenden att fördela kostnaderna på under år 2016. Förklaringarna till detta är de höga ärendebalanserna, det stora inflödet av anmälningar och personalsituationen i kombination med den allmänt höga arbetsbelastningen (se avsnittet ”Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden”).

### **Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden**

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2016 var att den genomsnittliga handläggningstiden för anmälda och egeninitierade tillsynsärenden skulle var högst 180 dagar (cirka sex månader).

Årets genomsnittliga handläggningstid på 214 dagar (drygt sju månader) överstiger detta mål med 34 dagar och utgör en betydligt längre handläggningstid jämfört med både år 2015 (187 dagar) och år 2014 (163 dagar). Ökningen av handläggningstiden gäller såväl ärenden som har beslutats på tjänstemannanivå, som ärenden som har beslutats av disciplinnämnden. Förklaringen till de långa handläggningstiderna är dels de höga ärendebalanserna och det stora inflödet av ärenden, dels personalsituationen i kombination med den allmänt höga arbetsbelastningen (se avsnittet ”Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden”).

### **Anmälningar och vanliga konsumentfrågor**

Antalet inkomna anmälningar ökade under år 2016 till 416 stycken, vilket är det högsta antalet anmälningar under de senaste femton åren.

Fastighetsmäklarinspektionen gör löpande sammanställningar av de problem som konsumenter anmäler i samband med fastighetsmäklartjänster. Av inspektionens veckolistor framgår det vilken typ av kritik som har framförts mot mäklare i de anmälningar som har kommit in till myndigheten. För att identifiera vilka områden som konsumenter ställer frågor om på telefon och via e-post gör inspektionen även regelbundet telefonmätningar (fyra mätperioder à två veckor). Samma veckor utförs även genomgångar av e-postförfrågningarna.

Resultatet av dessa uppföljningar har varit relativt lika mellan åren. Det som är signifikant för år 2016 är att det var ungefär samma sakområden som toppade statistiken avseende såväl anmälningarna som frågorna per telefon och e-post. Tidigare år har skillnaderna varit större. Till exempel har priset i marknadsföringen tidigare inte varit lika högt placerat i statistiken när det gäller frågor som har kommit från konsumenter.

Anmälningarna som kom in år 2016 handlade i huvudsak om priset i marknadsföringen, budgivningen, omsorgsplikten samt fastighetsmäklarens rådgivnings- och upplysningsplikt. Liksom år 2015 dominerade anmälningar som rör budgivning och lockpriser. De två orsakerna låg tillsammans till grund för 52 procent av alla anmälningar under år 2016. Ett urval av de mest frekventa frågeställningarna genom åren framgår av följande tabell.

Tabell 11 **Anmälningar, telefonsamtal och e-postfrågor från konsumenter**

Antal frågeställningar i anmälningar samt i telefonsamtal och e-postfrågor under mätperioderna <sup>29</sup>	Anmälningar			Telefonsamtal/ e-post <sup>30</sup>		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Pris i marknadsföring	32	105	118	17	18	20
Budgivning	73	99	99	65	87	46
Omsorgsplikt	43	48	60	24	19	19
Rådgivnings- och upplysningsskyldighet	46	49	55	32	30	27
Marknadsföring	41	36	49	22	23	9
God fastighetsmäklarsed <sup>31</sup>	10	22	44	33	22	11
Mäklarens agerande <sup>32</sup>	46	34	32	33	26	13
Objektsbeskrivning	19	17	25	22	22	13
Mäklarens kontrollskyldighet	4	6	8	18	20	11

<sup>29</sup> I tabellen har de åtta vanligaste sakområdena för anmälningar respektive frågor rangordnats efter de mest frekventa sakområdena i anmälningarna.

<sup>30</sup> Här redovisas konsumenters kontakter med Fastighetsinspektionen via telefon och e-post. Det är de åtta vanligaste frågorna vid varje mätillfälle som redovisas. Kontakterna behöver inte grunda sig på kritik mot en mäklare, utan kan lika väl vara ett led i konsumentens informationsinhämtning.

<sup>31</sup> Sakområdet används när inte något mer specifikt sakområde passar bättre.

<sup>32</sup> Sakområdet används när sakfrågan rör mäklarens uppträdande, servicefrågor och liknande.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att priset i marknadsföringen, däribland ifrågasatt lockpris, var den orsak till anmälan som har fortsatt att toppa statistiken. Ofta förekommande var också anmälningar som rör budgivningen, rådgivnings- och upplysningsskyldigheten samt omsorgsplikten.

Fastighetsmäklarens agerande omfattade olika typer av klagomål. Många gånger rörde det sig om bemötandet av kunden, bristande service eller sen återkoppling.

Frågor på telefon och via e-post kan antingen vara ett led i konsumentens informationsinhämtning eller föranledda av att ett problem har uppstått i kontakten med fastighetsmäklaren eller i bostadsaffären. Av inspektionens statistik går det dock inte att utläsa vad som har utgjort problem och vad som har varit frågor för att få förköpsinformation.

Frågor som rör budgivningen var mest frekventa. Frågorna ställdes ofta av spekulanter som inte hade fått köpa ett objekt som de lagt bud på. Funderingar om budgivningen kan även ha väckts när köparen har fått anbudsförteckningen. Det faktum att budgivarna är många, har stannat i budgivningen eller dragit tillbaka sina bud – t.ex. på grund av att de har deltagit i flera budgivning samtidigt – kan ha väckt funderingar hos köparen eller andra budgivare om hur budgivningen har gått till. Att budgivningen på ett objekt ”drar iväg” kan i sin tur väcka frågor och misstankar om att mäklaren har använt sig av ett lockpris i marknadsföringen. Frågor som rör budgivningen och misstankar om att priset i marknadsföringen har varit ett lockpris är två sakområden som ligger nära varandra.

### **Tematiska tillsynsärenden**

I de anmälningar som hade kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen under år 2015 var frågan om lockpris den i särklass vanligaste orsaken. Det var också den anmälningsorsak som hade ökat mest jämfört med året innan. Under år 2016 granskade inspektionen därför i ett egeninitierat tematiskt tillsynsprojekt fastighetsmäklares prissättning i marknadsföringen. En promemoria om projektet kommer att publiceras på inspektionens webbplats.

Projektets syfte var att tydliggöra vad som krävs av fastighetsmäklarna för att följa marknadsföringslagen och god fastighetsmäklarsed beträffande priset i marknadsföringen. Syftet var även att Fastighetsmäklarinspektionen skulle få underlag för fler praxisbildande beslut som kan publiceras som vägledning för branschen. Avsikten var också att utveckla inspektionens utredningsmetoder i den här typen av ärenden.

I projektet initierade Fastighetsmäklarinspektionen 21 tillsynsärenden mot lika många fastighetsmäklare som tidigare hade blivit anmälda för lockpris. De tidigare ärendena hade blivit avskrivna efter en granskning av det anmälda förmedlingsuppdraget. Det tematiska tillsynsprojektet har därför

även blivit en form av uppföljning av de 21 utvalda mäklarna. Förmedlingsuppdragen avsåg enbart bostadsrätter förmedlade av fastighetsmäklare i Uppsala, Stockholms, Östergötlands, Västra Götalands och Skåne län.

Av de 21 tematiska tillsynsärendena avskrevs ett ärende på grund av att mäklaren hade avregistrerats på egen begäran. I de resterande 20 initierade ärendena genomfördes granskningar av mäklarnas prissättning i marknadsföringen. Per den 15 februari 2017 har samtliga ärenden avgjorts.

Utfallet av tillsynsprojektet är att åtta fastighetsmäklare fick en varning. I sex av dessa ärenden gjorde Fastighetsmäklarinspektionen bedömningen att mäklaren systematiskt hade använt sig av lockpriser genom att lämna vilseledande uppgifter i marknadsföringen beträffande ett större antal granskade förmedlingsobjekt. I två av ärendena fick mäklaren en varning för att ha använt sig av vilseledande priser i marknadsföringen utifrån en granskning av ett fåtal förmedlingsuppdrag. I det ena ärendet omfattade varningen två förmedlingsuppdrag och i det andra ärendet tre förmedlingsuppdrag.

Per den 20 februari 2017 har inget av de åtta besluten om påföljd överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm. Sex av de åtta avgörandena har vunnit laga kraft. I de övriga två ärendena har tiden för mäklaren att överklaga beslutet ännu inte gått ut.

### **Andra egeninitierade tillsynsärenden**

Antalet tillsynsärenden som påbörjades på Fastighetsmäklarinspektionens initiativ (utöver de tematiska tillsynsärendena) år 2016 var 16, jämfört med 24 år 2015 och 33 år 2014. Dessa egeninitierade ärenden kan ha inletts till följd av inspektionens egna kontroller och granskningar, uppföljningar av tidigare tillsynsbeslut, omvärldsbevakning samt beslut och annan dokumentation från andra myndigheter. Det varierande antalet mellan åren är naturligt, eftersom de omvärldsfaktorer som kan ge incitament till att ett tillsynsärende läggs upp inte följer någon återkommande struktur. År 2016 hade dock den höga arbetsbelastningen även betydelse för att färre egeninitierade ärenden inleddes under året.

Det totala antalet tematiska tillsynsärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden minskade jämfört med tidigare år (37 år 2016 jämfört med 56 år 2015 och 57 år 2014).

## Tillsynsärendenas utgång

Tabell 12 Tillsynsärendenas utgång

Tillsynsärendenas utgång	2014	2015	2016
Totalt antal avskrivna ärenden	247	240	238
Antal avskrivna ärenden av tjänsteman	200	206	212
varav:			
• avskrivning utan yttrande från mäklaren	47	36	38
• avskrivning efter yttrande från mäklare	153	170	174
Antal avskrivna ärenden av disciplinnämnden	47	34	26
Totalt antal mäklare med beslut om disciplinpåföljd	83	99	66
Antal mäklare vars registrering har återkallats	1	2	4 <sup>33</sup>
Antal mäklare som har meddelats varning	62 <sup>34</sup>	65 <sup>35</sup>	53 <sup>36</sup>
Antal mäklare som har meddelats erinran <sup>37</sup>	20	32 <sup>38</sup>	9 <sup>39</sup>
Antal mäklare som varit föremål för tillsynsbeslut	308	317	280
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet mäklare med tillsynsbeslut	27,0	31,2	23,6
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet registrerade mäklare	1,22	1,45	0,96

Under år 2016 avgjorde myndigheten 212 ärenden på tjänstemannanivå, vilket var fler än både år 2015 och år 2014. Andelen sådana tillsynsbeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var högre än föregående år, 69 procent jämfört med 60 procent år 2015. Motsvarande siffra år 2014 var 61 procent.

<sup>33</sup> Antalet tillsynsärenden med ett beslut om återkallelse var egentligen 6. Två mäklares registrering återkallades genom att två olika tillsynsärenden avgjordes genom ett och samma tillsynsbeslut.

<sup>34</sup> Antalet tillsynsbeslut av disciplinnämnden om varning var egentligen 63, eftersom en mäklare hade meddelats varning i två olika tillsynsbeslut. I siffran 62 ingick ett beslut med anledning av en anmälan om närståendeförväv, som borde ha lagts upp som ett egeninitierat ärende när inspektionen bestämde sig för att utreda omständigheterna i ärendet. Ett ärende som hade omprövats räknedes bort, eftersom resultatet av omprövningen blev att Fastighetsmäklarinspektionen upphävde det tidigare beslutet om varning. Beslutet ingick i stället i siffran för "Antal avskrivna ärenden av disciplinnämnden".

<sup>35</sup> Antalet tillsynsbeslut av disciplinnämnden om varning var egentligen 69, eftersom tre mäklare hade meddelats varning i två tillsynsbeslut vid två olika sammanträden. Dessutom hade en mäklare som fått sin registrering återkallad meddelats en varning två månader före beslutet om återkallelse.

<sup>36</sup> Antalet tillsynsbeslut av disciplinnämnden om varning var 53, men avsåg 56 tillsynsärenden. En mäklare meddelades en varning i två ärenden i samma tillsynsbeslut och en mäklare meddelades en varning i tre ärenden i samma tillsynsbeslut.

<sup>37</sup> Erinran är en ny påföljd i fastighetsmäklarlagen (2011:666). På grund av övergångsbestämmelserna gäller den upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) i fråga om uppdragsavtal som ingicks före den 1 juli 2011. Så länge de två påföljdssystemen är tillämpliga parallellt är statistiken över meddelade varningar inte fullt jämförbara innehållsmässigt.

<sup>38</sup> Antalet beslut om erinran var egentligen 33, eftersom en mäklare hade meddelats både en varning och en erinran under året. Denna mäklare återfanns bland de varnade mäklarna.

<sup>39</sup> Antalet beslut om erinran är egentligen 10, eftersom en mäklare meddelades både en varning och en erinran under året. Denna mäklare återfinns bland de varnade mäklarna.

Disciplinnämnden hade under år 2016 tio sammanträden, vilket var lika många som åren 2015 och 2014.

Under år 2016 avgjordes 98 ärenden av disciplinnämnden, vilket var färre ärenden jämfört med både år 2015 och 2014. Disciplinnämndens sammantagna bedömning av påföljden i ett ärende görs utifrån principen att en strängare påföljd konsumerar en mildare. Återkommande förseelser av liknande slag kan leda till en strängare påföljd.

Fyra fastighetsmäklare fick under år 2016 sin registrering återkallad i beslut av disciplinnämnden, jämfört med två mäklare år 2015 och en (1) mäklare år 2014.

Under år 2016 minskade både antalet och andelen fastighetsmäklare som meddelades en disciplinär påföljd.

Fastighetsmäklarinspektionen avgjorde under året 309 tillsynsärenden<sup>40</sup> mot 280 fastighetsmäklare<sup>41</sup>. Av dessa meddelades knappt 24 procent en eller flera disciplinpåföljder. Det innebär att andelen granskade mäklare som meddelades en disciplinär påföljd minskade under året jämfört med år 2015 och även jämfört med år 2014.

Antalet mäklare som meddelades en disciplinär påföljd motsvarade knappt en procent (0,96) av det totala antalet fastighetsmäklare som var registrerade vid utgången av år 2016 (6 910 mäklare, varav 99 hyresförmedlare<sup>42</sup>).

## De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder

Under år 2016, liksom under föregående år, var den vanligaste grunden för disciplinpåföljder mot fastighetsmäklare underlåtenhet att vidta åtgärder eller dokumentera kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism samt föreskrifter meddelade med stöd av denna lag (penningtvättslagstiftningen). Därefter kom bristfällig dokumentation i journalen eller i objektsbeskrivningen.

Tabell 13 De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder<sup>43</sup>

Bedömd sakfråga	2014	2015	2016
Kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen	28	47	24
Journal	22	32	20
Objektsbeskrivning	27	30	16
Anbudsförteckning	13	17	12
Pris i marknadsföring	0	2	10

<sup>40</sup> Se tabell 10.

<sup>41</sup> Se tabell 12.

<sup>42</sup> Se tabell 5.

<sup>43</sup> Grunderna för de disciplinära påföljderna återkallelse av registreringen, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

Uppdragsavtal	5	13	7
Överlåtelsehandlingar	10	6	6
Omsorgsplikt	7	7	6
Marknadsföring	7	7	5
Rådgivnings- och upplysningskyldighet	6	7	5
Besiktningssklausul	2	7	0

Den tematiska granskningen av fastighetsmäklares priser i marknadsföringen fick under år 2016 till följd att antalet disciplinpåföljder för vilseledande priser i marknadsföringen, så kallade lockpriser, ökade.<sup>44</sup> Detta utgjorde en av de vanligare grunderna för disciplinära påföljder under år 2016.

Antalet påföljder för brister i objektsbeskrivningar halverades nästan år 2016 jämfört med år 2015. Detta skulle kunna antas vara en följd av Fastighetsmäklarinspektionens tematiska tillsynsprojekt 2014, som inspektionen avslutade i början av år 2015. Projektet resulterade i vissa generella uttalanden av inspektionen om kraven på bland annat objektsbeskrivningens utformning och innehåll samt tillhandahållandet av en objektsbeskrivning.

Avsaknad av journaler, eller ofullständiga anteckningar över förmedlingsuppdragen i journalerna, har varit vanliga grunder för disciplinära påföljder under de senaste åren. Om en fastighetsmäklare underlåtit att upprätta och tillhandahålla en journal har det normalt gett anledning till en varning. Om mäklarens anteckningar i journalen varit ofullständiga har påföljdsnivån normalt bedömts vara en erinran.

## Överklaganden av tillsynsbeslut

### Handläggningen av överklagade beslut

God fastighetsmäklarsed utvecklas framför allt genom Fastighetsmäklarinspektionens beslut och de allmänna förvaltningsdomstolarnas avgöranden efter fastighetsmäklarens överklagande. Handläggningen av överklagandeärendena är en resurskrävande och prioriterad del av tillsynsarbetet. I arbetet ingår yttranden till domstolarna, eventuella inställelser till muntliga förhandlingar, eventuella överklaganden av domar samt kontroller av om domar eller beslut har vunnit laga kraft. Beredningstiderna i de allmänna förvaltningsdomstolarna, samt antalet domstolsinstanser som ett överklagande blir prövat i, är avgörande för hur lång handläggningstiden blir för varje överklagandeärende.

<sup>44</sup> Se avsnittet "Tematiska tillsynsärenden".



Tabell 14 Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden<sup>45</sup>

Överklaganden av inspektionens beslut om disciplinpåföljd, antal	2014	2015	2016
Antal överklaganden av inspektionens beslut om disciplinpåföljd	31	19	31
- varav från mäklare			
• återkallelse av registrering	0	3	3
• varning	22	10	21
• erinran	5	2	5
- varav från andra än mäklare <sup>46</sup>	4	4	2
Antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	19	34	25
- varav utgången har fastställts till			
• återkallelse av registrering	0	0	3
• varning	11	16 <sup>47</sup>	9
• erinran	2	2 <sup>48</sup>	4
- varav utgången har ändrats till			
• varning	1	0	0
• erinran	2	3	3
• ingen disciplinpåföljd	2	5	5
- varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak <sup>49</sup>	1	8	1
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	40 <sup>50</sup>	25	31

Av de 10 meddelade besluten om erinran under år 2016 överklagades fem stycken, dvs. 50 procent. Antalet överklaganden av beslut om varning uppgick till 21 stycken, vilket motsvarar cirka 40 procent i förhållande till de 53 beslut om varning som meddelades under år 2016.

Överklagandefrekvensen år 2016 låg procentuellt sett högre än under år 2015, då andelen överklaganden beträffande erinran var sex procent och beträffande varning 15 procent, i förhållande till antalet beslut.

Överklagandefrekvensen för disciplinära beslut om återkallelse av registreringen ligger generellt betydligt högre än för övriga disciplinära påföljder. Det enda beslut om återkallelse av registreringen i form av en disciplinär påföljd som Fastighetsmäklarinspektionen meddelade under år

<sup>45</sup> Siffrorna i tabellen har justerats i förhållande till tidigare årsredovisningar. Även överklaganden som inte har lett till en domstolsprövning av själva sakfrågan har räknats med för de redovisade åren.

<sup>46</sup> Denna rad är ny i förhållande till tidigare årsredovisningar, se fotnot 45.

<sup>47</sup> Antalet har felaktigt angetts vara 17 i årsredovisningen för år 2015, vilket har rättats här.

<sup>48</sup> Antalet har felaktigt angetts vara 1 i årsredovisningen för år 2015, vilket har rättats här.

<sup>49</sup> Denna rad är ny i förhållande till föregående årsredovisningar, se fotnot 45.

<sup>50</sup> Denna siffra har justerats i förhållande till tidigare årsredovisning, dels på grund av att ett felaktigt antal har angetts i årsredovisningen för år 2015, dels på grund av att de omständigheter som anges i fotnot 45.

2014 överklagades i januari 2015. Båda de två disciplinära besluten om återkallelse som inspektionen meddelade under år 2015 överklagades också. Tre av de fyra besluten om återkallelse av registreringen som meddelades under år 2016 överklagades. Sex överklaganden av sju beslut om återkallelse de senaste tre åren ger en genomsnittlig överklagandefrekvens på cirka 86 procent.

För de domar som vann laga kraft under år 2016 var tiden mellan fastighetsmäklarens överklagande och det lagakraftvunna avgörandet som minst cirka en månad (en domstolsinstans) och som mest tre år och fyra månader (tre domstolsinstanser).

### **Förvaltningsrätten i Stockholm**

Beträffande de överklagandeärenden som avgjordes slutligt av en förvaltningsdomstol under år 2016 var 18 domar från Förvaltningsrätten i Stockholm. I 11 av dessa avgöranden avslogs fastighetsmäklarens yrkande om ändring, varav två avsåg en återkallelse av registreringen, sex en varning och tre en erinran. I dessa fall fastställdes alltså den påföljdsnivå som Fastighetsmäklarinspektionen meddelade, men motiveringen kan variera.

I sex fall ändrade förvaltningsrätten utgången genom att bifalla mäklarens överklagande. I tre av dessa domar ändrade förvaltningsrätten en varning till erinran. I tre domar ändrade förvaltningsrätten utgången till ingen påföljd alls genom att upphäva en meddelad erinran.

I ett fall var den klagande en anmälare, vilket ledde till att förvaltningsrätten avvisade överklagandet på grund av bristande klagorätt.

### **Kammarrätten i Stockholm**

Fem domar av Kammarrätten i Stockholm som avser en disciplinär påföljd enligt fastighetsmäklarlagen vann laga kraft under år 2016. I fyra fall fastställde kammarrätten Fastighetsmäklarinspektionens beslut. Ett av dessa avgöranden avsåg en återkallelse av registreringen, två avsåg en varning och ett avsåg en erinran.

I ett fall ändrade kammarrätten utgången till ingen påföljd alls genom att upphäva en meddelad varning.

### **Högsta förvaltningsdomstolen**

Under år 2016 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen två domar som avsåg påföljd enligt fastighetsmäklarlagen. I en av dessa domar fastställde Högsta förvaltningsdomstolen Fastighetsmäklarinspektionen beslut om varning. I en dom ändrade Högsta förvaltningsdomstolen utgången till ingen påföljd alls genom att upphäva en meddelad erinran.

## **Utföra kontroller och granskningar**

I samlingsbegreppet ”Utföra kontroller och granskningar” ingår verksamhetsgrenarna ”Utföra återkommande registerkontroller”,

”Handlägga anmälan om närståendeförvärv”, ”Handlägga försäkringsfrågor”, ”Handlägga utebliven årsavgift” och ”Kontrollera övriga formella krav”.

Tabell 15 **Kontroller och granskningar**

<b>Kontroller och granskningar, antal</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Antal påbörjade ärenden	915	879	885
varav:			
• återkommande registerkontroller	4	4	2
• anmälan om närståendeförvärv	7	9	8
• försäkringsfrågor	686	669	714
• utebliven årsavgift	218	197	161
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0
Antal avgjorda ärenden	985	875	794
varav:			
• återkommande registerkontroller	5	3	2
• anmälningar om närståendeförvärv	7	9	6
• försäkringsfrågor	755	666	625
• utebliven årsavgift	218	197	161
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0

### Utföra återkommande registerkontroller

Enligt 6 § 5 fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Av den anledningen gör Fastighetsmäklarinspektionen varje år återkommande kontroller av om mäklare har restförda skulder eller noteringar i Polismyndighetens belastningsregister. Inspektionens planering är att varje år kontrollera ungefär en femtedel (20 procent) av de registrerade fastighetsmäklarna. Ett nytt kontrollärende läggs normalt upp varje kvartal och drygt 300 mäklare kontrolleras i varje ärende.

Under 2016 lade Fastighetsmäklarinspektionen upp kontrollärenden endast vid två tillfällen. Inspektionen kontrollerade 615 fastighetsmäklare av de vid årsskiftet 2016/2017 totalt 6 910 registrerade mäklarna, vilket utgör drygt nio procent. Resultatet av årets registerkontroller gav inspektionen anledning till att initiera två tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. År 2015 kontrollerades 1 125 fastighetsmäklare (16 procent), vilket ledde till att sex tillsynsärenden initierades. År 2014 kontrollerades 1 250 fastighetsmäklare

(18 procent), där kontrollerna gav anledning till att ett (1) tillsynsärende initierades.<sup>51</sup>

Utöver detta kontrollerar Fastighetsmäklarinspektionen numera alltid om en fastighetsmäklare är restförd för skulder eller har noteringar i belastningsregistret i alla tillsynsärenden där en begäran om yttrande skickas till mäklaren.

### **Handlägga anmälan om närståendeförvärv**

Enligt 12 § fastighetsmäklarlagen får en fastighetsmäklare inte förmedla en fastighet till eller från en närstående. Om en närstående till fastighetsmäklaren förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla detta till Fastighetsmäklarinspektionen.

Inspektionen fick under år 2016 in åtta anmälningar från fastighetsmäklare om närståendeförvärv. Av dessa ledde ett (1) ärende lett till att mäklaren meddelades en varning, medan fyra ärenden avskrevs. Ett ärende som hade inletts år 2015 utreddes och ledde till ett beslut om avskrivning under år 2016. Detta innebär att inspektionen avgjorde sex ärenden under året.

### **Handlägga försäkringsfrågor**

Antalet ärenden om försäkringsfrågor kan variera mycket mellan åren. Detta beror bland annat på om branschorganisationer eller kedjeföretag med många fastighetsmäklare har bytt försäkringsbolag under året eller inte.

Enligt 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) krävs att en fastighetsmäklare har en försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § samma lag. Det framgår av 20 § andra stycket 4 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) att försäkringsskyddet kan upphöra tidigast en månad efter det att Fastighetsmäklarinspektionen har underrättats om upphörandet. När inspektionen har fått ett meddelande från ett försäkringsbolag om att försäkringen har upphört, föreläggs fastighetsmäklaren att komma in med ett nytt försäkringsintyg inom en månad. Om inte ett intyg har kommit in återkallar inspektionen fastighetsmäklarens registrering dagen efter det sista datumet för försäkringsskyddet. Om försäkringsbolaget meddelar inspektionen att försäkringen kommer att upphöra ett visst senare datum, fattas beslutet om återkallelse av registreringen dagen efter detta datum. Även i dessa fall föreläggs mäklaren att inom den angivna tiden komma in med ett försäkringsintyg. Det framgår alltid av dessa beslut att återkallelsen gäller omedelbart.

Antalet ärenden som rör försäkringsfrågor ökade med 45 stycken under 2016 jämfört med 2015. Det motsvarar en ökning på 6,7 procent.

---

<sup>51</sup> Ytterligare en fastighetsmäklare uppmärksammades i kontrollerna år 2014, men uppgifterna fördes i detta fall in i ett redan pågående tillsynsärende.

### **Handlägga utebliven årsavgift**

Fastighetsmäklarinspektionen har ansvar för att sköta uppbörden av de årliga avgifterna för att vara registrerad i fastighetsmäklarregistret. Enligt 8 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) är den årliga avgiften 2 500 kronor från och med kalenderåret efter registreringsåret. Det framgår av Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:2) om den årliga avgiften att betalningen ska ske senast den 15 mars det år registreringen avser.

Inspektionen beslutade den 12 april 2016 att omedelbart återkalla registreringen för de 161 registrerade fastighetsmäklare som då inte hade betalat årsavgiften. Sju av dessa fastighetsmäklare hade registrering för hyresförmedlare.

Av de 161 besluten om återkallelse av registreringen omprövades 89 beslut. Den vanligaste orsaken till omprövning var att fastighetsmäklaren, efter att ha fått beslutet om återkallelse, hade betalat in den årliga avgiften. Som jämförelse kan nämnas att antalet omprövade beslut om återkallelse av registreringen på grund av att årsavgiften inte hade betalats i rätt tid var 131 av 197 år 2015 och 166 av 218 år 2014. Antalet omprövningar har alltså minskat märkbart jämfört med tidigare år.

Antalet ärenden som påbörjats med anledning av att fastighetsmäklare varit sena med att betala årsavgiften har alltså minskat under de senaste åren. Ändå var det i år cirka 45 procent av dessa fastighetsmäklaren som inte hade betalat årsavgiften ens efter det att registreringen återkallats. Detta tyder på att det finns mäklare som låter bli att betala årsavgiften, i stället för att begära avregistrering, därför att de inte har haft för avsikt att vara yrkesverksamma som fastighetsmäklare längre. En annan orsak kan vara att mäklaren har avlidit.

En anledning till att både antalet återkallelser av registreringar och omprövningar minskade år 2016 var att inspektionen genomförde fler informationsinsatser än tidigare år i samband med att fakturorna för årsavgiften skickades ut. Ett extra nyhetsbrev, som enbart innehöll information om årsavgiften, skickades med e-post till alla registrerade fastighetsmäklare. Dessutom påminde branschorganisationerna sina medlemmar om betalningsskyldigheten i de egna nyhetsbrev.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens handläggningsrutiner ska myndigheten inleda en utvidgad granskning av fastighetsmäklare som har varit sena med att betala årsavgiften tre gånger eller fler under de senaste fem åren. År 2016 initierade inspektionen ett (1) tillsynsärende på den grunden. År 2015 initierade inspektionen tre tillsynsärenden och 2014 ett (1) ärende med anledning av motsvarande kontroll.

### **Kontrollera övriga formella krav**

Enligt 1 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare ansöka om det skriftligen hos

Fastighetsmäklarinspektionen. Ansökningen ska bland annat innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som sökanden avser att driva sin verksamhet under. Om sökanden ska bedriva förmedlingsverksamhet som anställd, ska arbetsgivarens namn, adress och telefonnummer anges. Är arbetsgivaren en juridisk person, ska dessutom organisationsnummer anges.

I 9 § fastighetsmäklarförordningen anges att om en fastighetsmäklare upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs eller får näringsförbud, ska mäklaren anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma gäller om något annat av de formella kraven för att vara registrerad som fastighetsmäklare har ändrats. Förutom begäran om avregistreringar<sup>52</sup> fick inspektionen under år 2016 inte in några sådana anmälningar.

En av förutsättningarna för att uppnå målet med ett tillförlitligt fastighetsmäklarregister är att Fastighetsmäklarinspektionen har korrekta uppgifter om fastighetsmäklarna. När inspektionen får kännedom om att en adress eller någon annan uppgift i fastighetsmäklarregistret är felaktig, skickas en förfrågan om detta till fastighetsmäklaren. Eftersom det har visat sig vara långt ifrån alla tillskrivna mäklare som svarar på inspektionens skrivelser i sådana fall, har myndigheten från och med år 2015 börjat förelägga mäklarna att ge in korrekta uppgifter. Om inte heller dessa förelägganden besvaras inom föreskriven tid, initieras ett tillsynsärende. Men något sådant fall uppkom inte under år 2016.

### Anmälningar till åklagare om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling

Enligt 31 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) döms den, som uppsåtligen yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad enligt 5 § samma lag, till böter eller fängelse i högst sex månader. Högsta domstolen har i en dom den 23 december 2015 (mål nr B 4261-14) uttalat att registreringsskyldigheten även gäller för yrkesmässig fastighetsförmedling i samband med överlåtelser av tillgångar i en företagsrörelse. Detta gäller även om fastighetens värde endast utgör en begränsad del av tillgångarna.

Enligt 11 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska Fastighetsmäklarinspektionen anmäla till allmän åklagare om myndigheten har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid mot 5 § fastighetsmäklarlagen.

---

<sup>52</sup> Se avsnittet "Begäran om avregistrering".

Tabell 16 Anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling

Anmälningar till åklagare, antal	2014	2015	2016
Antal påbörjade ärenden	28	15	12
Antal avgjorda ärenden	42	21	8
Antal personer som anmälts till åklagare	32	14	4

Under år 2016 påbörjade Fastighetsmäklarinspektionen totalt tolv ärenden som gällde ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling. Av dessa hade sex ännu inte avgjorts vid årsskiftet.

Av de åtta ärenden som avgjordes av Fastighetsmäklarinspektionen under år 2016 avskrevs fyra ärenden. I fyra av ärendena hade inspektionen skickat en anmälan om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling till en åklagare, dvs. i hälften av de avgjorda ärendena. Detta ska jämföras med åren 2015 och 2014, då andelen anmälningar av de avgjorda ärendena var 67 respektive 76 procent.

Färre ärenden har alltså initierats och avgjorts under år 2016 i förhållande till åren 2015 och 2014. Anledningen till detta var bland annat att myndigheten i slutet av oktober år 2013 tog emot en anmälan mot 51 personer. Denna anmälan fick till följd att lika många ärenden lades upp. Detta är förklaringen till de ovanligt höga antalet avgjorda ärenden under 2014.

Av de fyra anmälningar till åklagare som gjordes år 2016 har ett (1) ärende lett till att åklagaren beslutade att inleda en förundersökning. Beträffande tre anmälningar har Fastighetsmäklarinspektionen ännu inte fått något besked från Åklagarmyndigheten. Av de 14 anmälningar som gjordes under år 2015 har Fastighetsmäklarinspektionen fått besked om att förundersökning inletts i fem ärenden och lagts ner i fyra ärenden. Inspektionen har inte fått något besked från Åklagarmyndigheten i fem av ärendena från år 2015. Någon jämförelse med år 2014 går inte att göra på grund av otillräcklig information från Åklagarmyndigheten.

## Utfärda regler

Att Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter är ändamålsenliga och tydliga är en grundläggande rättssäkerhetsfråga.

## Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I verksamhetsområdet ”Utfärda regler” (i fortsättningen kallat regelarbetet) ingår arbetet med Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd. Inspektionen har fyra gällande författningar med föreskrifter, vilka är kungjorda i Kammarkollegiets författningssamling. Inspektionen har numera även allmänna råd i en av dessa författningar.

## Kostnader för regelarbetet

Tabell 17 **Kostnader för regelarbetet 2016**

Kostnad, tkr	2014	2015	2016
Utfärda regler	7	271	552

## Mål, resultatmått och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens mål för regelarbetet är ändamålsenliga, tydliga och konsekvensutredda föreskrifter och allmänna råd.

Enligt inspektionens verksamhetsplan 2016 ska följande resultatmått följas upp.

- Våra föreskrifter och allmänna råd uppfyller riktlinjerna i ”Myndigheternas föreskrifter – Handbok i författningsskrivning (Ds 1998:43)”.
- Föreskrifterna och de allmänna rådens kostnadsmässiga och andra konsekvenser dokumenteras i konsekvensutredningar – om det inte saknas skäl för detta – och remitteras till berörda intressenter för yttranden innan besluten.
- Nya och ändrade föreskrifter kungörs i Kammarkollegiets författningssamling (KAMFS) minst fyra veckor, vid särskilda skäl minst två veckor, innan de träder i kraft.

Enligt verksamhetsplanen var följande aktiviteter särskilt prioriterade under år 2016.

- Uppgifter och förteckningar lämnas i rätt tid.
- Nya föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.
- Nya föreskrifter om erkännande av yrkeskvalifikationer.



## Uppgiftsinlämning

Fastighetsmäklarinspektionen skickade i början av år 2016 förteckningen över inspektionens gällande författningar till regeringen och utgivaren av Svensk författningssamling (SFS) i enlighet med bestämmelserna i författningssamlingsförordningen (1976:725).

## Nya föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2016:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism beslutades den 1 juli 2016. Författningen trädde i kraft den 15 september 2016, då de tidigare föreskrifterna (KAMFS 2013:5) upphörde att gälla. Det finns dock en övergångsbestämmelse som anger att de äldre föreskrifterna fortfarande gäller i fråga om åtgärder som har vidtagits eller borde ha vidtagits före ikraftträdandet.

De nya föreskrifterna och allmänna råden uppfyller riktlinjerna i ”Myndigheternas föreskrifter – Handbok i författningsskrivning (Ds 1998:43)”. Förslaget hade, tillsammans med en konsekvensanalys, remitterats till berörda intressenter för yttranden innan beslutet fattades. Författningen utkom från trycket den 12 augusti 2016, vilket är längre tid än fyra veckor innan ikraftträdandet.

## Nya föreskrifter med anledning av lagstiftningen om erkännande av yrkeskvalifikationer

Fastighetsmäklarinspektionen har sedan år 2015 haft en beredskap för de föreskriftsändringar som är nödvändiga med anledning av Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU av den 20 november 2013 om ändring av direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (EU) nr 1024/2012 om administrativt samarbete genom informationssystemet för den inre marknaden (IMI-förordningen).

Den nya lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och dess förordning (2016:157) utfärdades den 3 mars 2016. Båda dessa författningar trädde i kraft den 15 april 2016. Det var först i samband med detta som Fastighetsmäklarinspektionens arbete med föreskrifterna kunde gå in i ett aktivt läge.

En remiss med konsekvensutredning och förslag till nya föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare skickades ut till berörda intressenter den 13 december 2016. Remissinstanserna har möjlighet att yttra sig senast den 24 januari 2017.

## Främja god fastighetsmäklarsed och informera

Att Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet är känd både av fastighetsmäklare och konsumenter av mäklartjänster är en förutsättning för att nå ut med information om vad som är gällande rätt och god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionens strategiska utgångspunkter för arbetet med kommunikationsverksamheten framgår av kommunikationsstrategin.

### Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I verksamhetsområdet ”Främja god fastighetsmäklarsed och informera” (i fortsättningen kallat kommunikationsverksamheten) ingår följande verksamhetsgrenar.

- Informera allmänheten och konsumenter
- Informera fastighetsmäklare och studenter

### Kostnader för kommunikationsverksamheten

Kostnaderna för kommunikationsverksamheten sjönk under år 2016 jämfört med de två föregående åren. Det ansträngda arbetsläget medförde att en mindre del av arbetstiden kunde ägnas åt kommunikationsverksamheten.

Tabell 18 **Kostnader för kommunikationsverksamheten**

<b>Kostnad, tkr</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Informera allmänheten och konsumenter	4 198	3 374	2 632 <sup>53</sup>
Informera fastighetsmäklare och studenter	1 999	1 617	1 497
<b>Totalt</b>	<b>6 197</b>	<b>4 991</b>	<b>4 129</b>

### Mål, resultatmätt och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens mål för kommunikationsverksamheten är en lättillgänglig och tillförlitlig information som leder till en ökad kunskap om fastighetsmäklareregistret, inspektionens tillsyn, fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed.

Enligt inspektionens verksamhetsplan 2016 ska följande resultatmätt följas upp.

- Vår webbplats besöks av minst 500 unika besökare per dag.
- Vår skriftliga information på webbplatsen är uppdaterad och har ett läsbarhetsindex som uppgår till högst 50.

<sup>53</sup> Denna siffra har avrundats uppåt för att få en korrekt totalsumma.

- Vi uppnår 100 procent godkända tester vid mätningar av webbplatsens tillgänglighet.
- Minst 500 omnämmanden i medier.

Enligt verksamhetsplanen var följande aktiviteter särskilt prioriterade under år 2016.

- Fortsätta att verka för att Fastighetsmäklarinspektionen och vår webbplats är känd hos konsumenterna av fastighetsmäklartjänster.
- Genomföra den interna fördelningen av innehållsansvaret för informationen på webbplatsen.

## Fastighetsmäklarinspektionens webbplats

Fastighetsmäklarinspektionens webbplats – [www.fmi.se](http://www.fmi.se) – är huvudkanalen för information till alla inspektionens målgrupper. Här finns såväl nyheter som mer allmän information om inspektionens verksamhet, fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed.

Under hösten 2016 arbetade Fastighetsmäklarinspektionen fram en ny servicefunktion till webbplatsen. Numera kan allmänheten skicka in en anmälan om tillsyn direkt på [www.fmi.se](http://www.fmi.se). En kopia av anmälan kan sparas om man vill fortsätta att fylla i den senare. Det är också möjligt att skriva ut en anmälan, om man hellre vill skicka den med post till inspektionen.

Den höga arbetsbelastningen under år 2016 gav inte utrymme för att genomföra den översyn av informationsinnehållet på webbplatsen som var planerad som en prioriterad aktivitet.

### Länkar till webbplatsen

För fastighetsmäklare är Fastighetsmäklarinspektionens webbplats känd. Det är svårare för inspektionen att få de konsumenterna som söker information om fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed att hitta till inspektionens webbplats. Anledningen är att de personer som ingår i denna konsumentgrupp kan variera från dag till dag. Därför är det en ständigt pågående uppgift att nå de aktuella konsumenterna. Ett sätt är att få till stånd så många länkar som möjligt till [www.fmi.se](http://www.fmi.se) från andra webbplatser som denna konsumentgrupp kan tänkas besöka.

En av de främsta kanalerna under året var klickbara annonser, så kallade banner, som Fastighetsmäklarinspektionen hade på två av de största annonsplatserna för bostäder som är till salu. Syftet var att nå de konsumenterna som har planer på att byta bostad eller som av andra skäl är intresserade av bostadsmarknaden. Under året exponerades den ena bannern drygt 1,5 miljoner gånger och 3 413 personer valde att klicka sig vidare till inspektionens webbplats. Den andra bannern, som visades 1,6 miljoner gånger, ledde till att 2 968 personer besökte [www.fmi.se](http://www.fmi.se).

Av 154 728 besök under 2016 kom 37 052 via länkar till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.

## Antal besökare på webbplatsen

Under 2016 besöktes webbplatsen [www.fmi.se](http://www.fmi.se) sammanlagt 154 728 gånger. Av besöken var 94 896 unika och 59 832 var återkommande besökare.

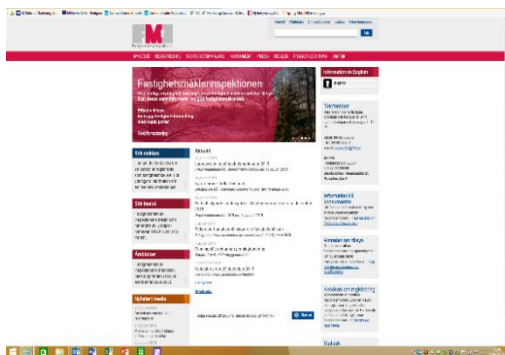
Fördelat på årets samtliga dagar hade myndighetens webbplats i genomsnitt 424 unika besökare per dag.

Tabell 19 Webbplatsen – antal unika besökare per dag

Webbplatsen	2014	2015	2016
Antal unika besökare per dag	1 106	1 125	424

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2016 var att vår webbplats besöks av minst 500 unika besökare per dag. Detta mått har inte uppnåtts, eftersom det nuvarande mätverktyget visar att webbplatsen [www.fmi.se](http://www.fmi.se) i genomsnitt hade 424 unika besökare per dag. Anledningen till att statistiken skiljer så markant från föregående år är att de olika verktygen definierar unika besökare olika. Siffrorna är alltså inte jämförbara.

Det som inte syns i den vanliga besöksstatistiken är de personer som i sin egen webbläsare har en direktlänk till funktionen ”Sök mäklare”. Detta innebär att man inte behöver gå via inspektionens startsida. Hur många besökare det handlar om kan inte mätas.



Statistiken visar att de mest besökta sidorna efter ”Startsidan” har varit ”Konsument” (21 173 besökare), ”Sök beslut” (20 379 besökare) ”Fastighetsmäklare” (18 030 besökare) och ”Faktablad om utbildningskrav” (15 244 besökare)

## Webbplatsens tillgänglighet

Tillgänglighet är en viktig aspekt för besökare på webbplatser. Tillgänglighet betyder i detta sammanhang att en webbsida ska kunna användas av så många som möjligt, oberoende av funktionshinder eller tekniska begränsningar. Oavsett vilken webbläsare man använder ska besökaren på ett enkelt sätt kunna tillgodogöra sig all information på webbplatsen.

Tabell 20 Webbplatsens tillgänglighet

Tillgänglighet	2014	2015	2016
Procent godkända tester	100	100	100

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2016 var att vi uppnår 100 procent godkända tester vid mätningar av webbplatsens tillgänglighet. År 2014 gjordes detta genom en numera nedlagd tjänst. År 2016 använde inspektionen samma tjänst som år 2015. Den söker igenom webbplatsens sidor och signalerar om något fel har hittats ur ett tillgänglighetsperspektiv. Enligt denna mätning har inspektionen uppnått sitt resultatmått 100 procent godkända tester.

### Läsbarhetsindex för skriftlig information

Läsbarhetsindex (LIX) 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 sex bokstäver) uttryckt i procent, där 15 procent är lättläst och 60 procent är svårläst.

Tabell 21 Webbplatsen – läsbarhetsindex för skriftlig information<sup>54</sup>

Läsbarhetsindex i procent	2014	2015	2016
Löpande text på webbplatsen	39	42	39
Faktablad för konsumenter	32-54	34-55	37-45
Faktablad för fastighetsmäklare	41-56	42-58	41-54

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2016 var att vår skriftliga information på webbplatsen är uppdaterad och har ett läsbarhetsindex som uppgår till högst 50. Att Fastighetsmäklarinspektionens löpande text på webbplatsen har fått ett LIX-värde om 39 innebär att den är lättläst, ungefär som skönlitteratur och populärtidningar. Det genomsnittliga LIX-värdet för samtliga informationsblad på webbplatsen blev 43. Detta är klart under det resultatmått på 50 som inspektionen inte vill överskrida. Det är också lägre än förra året, då det genomsnittliga LIX-värdet för samtliga informationsblad var 48.

### Informera allmänheten och konsumenter

Fastighetsmäklarinspektionen genomförde under år 2016 olika informationsinsatser som riktat sig till målgruppen allmänheten och konsumenter. Insatserna var bland annat pressmeddelanden, intervjuer i medier, banners på annonsplatser för bostäder, besvarande av frågor per telefon och e-post, deltagande i bomässor samt samverkan med andra myndigheter och organisationer. Myndighetschefen intervjuades vid några tillfällen i tv och radio. Dessutom blev Fastighetsmäklarinspektionens kommunikator intervjuad i tv vid två tillfällen.

<sup>54</sup> 30-40 = lättläst, skönlitteratur, populärtidningar, 40-50= medelsvår, normal tidningstext, 50-60= svår, normalt värde för officiella texter.

## Medier som kommunikationskanal

Fastighetsmäklarinspektionen arbetar kontinuerligt med att utnyttja så många mediala kanaler som möjligt. Detta kan ske genom att förse journalister med uppslag till artiklar och att kontakta redaktioner för olika konsumentinriktade TV- och radioprogram. Fastighetsmäklarinspektionen skickade under år 2016 ut pressmeddelanden med följande rubriker.

- Rekordstort antal anmälningar och fastighetsmäklare.
- Kraftig ökning av anmälningar mot mäklare.

Tabell 22 Fastighetsmäklarinspektionen i medierna

Förekomst i medier	2014 <sup>55</sup>	2015	2016
Antal tidningsartiklar samt radio- och TV-inslag där myndigheten nämnts	484	752	422
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	108	176	153
Myndigheten i sociala medier	44	38	59

## Informationsfilmer för konsumenter

Film är en uppskattad pedagogisk form för information som kan inspirera till besök på webbplatsen för att ta del av den skriftliga informationen som finns där. Fastighetsmäklarinspektionen har sedan år 2012 två informationsfilmer riktade till konsumenter publicerade på en videodelningssajt med länkar från webbplatsen. Videoklippen riktar sig till både konsumenter och fastighetsmäklare. Vid årsskiftet 2016/2017 har de två videoklippen sedan publiceringen i augusti 2012 sammanlagt haft drygt 13 600 visningar.

## Andra informationsinsatser till konsumenter

Fastighetsmäklarinspektionen blir dagligen kontaktad av privatpersoner och konsumenter via telefon och mejl. Frågorna handlar huvudsakligen om fastighetsmäklartjänstens innehåll och fastighetsmäklarens roll<sup>56</sup>.

Fastighetsmäklarinspektionen medverkade under år 2016 på en bomässa. Vid mässan hade inspektionen en monter, där anställda informerade om fastighetsmäklartjänsten och vad konsumenter bör tänka på vid en bostadsaffär.

## Samverkan med andra myndigheter

Att samverka med andra myndigheter som är konsumentinriktade, eller på något annat sätt har liknande uppgifter som Fastighetsmäklarinspektionen,

<sup>55</sup> Fastighetsmäklarinspektionen bytte leverantör av mediebevakningen den 1 september 2014. I överensstämmelse med årsredovisningen förra året har siffrorna i tabellen helt och hållet baserats på den nya leverantörens bevakning.

<sup>56</sup> Se avsnittet "Anmälningar och vanliga konsumentfrågor".

är ett indirekt sätt att verka för att information om inspektionens verksamhet når allmänheten och konsumenter.

Fastighetsmäklarinspektionen och Konsumentverket träffas två gånger per år för samverkan i frågor som är av gemensamt intresse. Företrädare för inspektionen deltog, liksom tidigare år, i Konsumentverkets och konsumentvägledarföreningens årliga konferens Konsumentdagarna. Under år 2016 hade Fastighetsmäklarinspektionen och Boverket ett samverkansmöte.

Fastighetsmäklarinspektionen ingår i samordningsorganet för tillsyn enligt penningtvättslagstiftningen.

Inspektionens kommunikatör medverkade i styrgruppen och webbredaktionen för Tillsynsforum.

Fastighetsmäklarinspektionens myndighetschef ingår i rådet för Konsumentverkets upplysningstjänst ”Hallå konsument”. Därutöver finns det två andra grupperingar – nätverksgruppen för hallå konsument och kommunikatörsgruppen – som träffas för att diskutera mer praktiska frågor runt tjänsten. I dessa två grupper representeras myndigheten av inspektionens kommunikatör.

## Informera fastighetsmäklare och studenter

Fastighetsmäklarinspektionen har återkommande information till målgruppen fastighetsmäklare, där branschorganisationer, mäklarföretag, fastighetsmäklarstudenter och andra yrkesmässiga intressenter också ingår.

### Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev

Under år 2016 började Fastighetsmäklarinspektionen använda en digital tjänst för nyhetsbrevet. Syftet med att byta verktyg var att effektivisera processen och kvalitetssäkra nyhetsbrevet.

Andelen fastighetsmäklare som år 2016 fick del av myndighetens nyhetsbrev var drygt 99 procent.

Tabell 23 Nyhetsbrev

Nyhetsbrev, antal och andel	2014	2015	2016
Antal nyhetsbrev som har distribuerats	11	11	12
Andel mäklare som har nåtts av nyhetsbreven, %	99	99	99
Övriga mottagare av nyhetsbreven <sup>57</sup>	150	173	194

Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev skickas till de registrerade fastighetsmäklare som har uppfyllt sin skyldighet att lämna sin e-postadress

<sup>57</sup> Siffrorna avser antalet prenumeranter på nyhetsbreven som inte är registrerade fastighetsmäklare.

till inspektionen. Det finns även ytterligare 194 prenumeranter som har meddelat att de vill ta del av inspektionens nyhetsbrev.

Nyhetsbrev publiceras också på inspektionens webbplats. Därigenom kan de fastighetsmäklare som inte har en e-postadress och andra besökare på webbplatsen ta del av innehållet.

### **Informationsfilmer för fastighetsmäklare**

Fastighetsmäklarinspektionen har informationsfilmer om vilka åtgärder en fastighetsmäklare ska vidta för att följa penningtvättslagstiftningen. Sedan första publiceringen i augusti 2012 har filmerna haft över 3 000 visningar.

### **Övriga informationsinsatser till fastighetsmäklare**

Vid två tillfällen under år 2016 bjöd Fastighetsmäklarinspektionen in representanter från branschen till möten för informella diskussioner om olika frågor.

Fastighetsmäklarinspektionen medverkade i branschtidningen vid tre tillfällen. Dessutom blev myndighetschefen intervjuad i den ena branschorganisationens poddradio.

Företrädare från Fastighetsmäklarinspektionen informerade studenter på fastighetsmäklarprogram om inspektionens verksamhet.

Vid tre tillfällen under år 2016 fick inspektionen besök av fastighetsmäklarstudenter från Tyskland. Vi informerade om utbildningen i Sverige och vad som krävs för att verka som fastighetsmäklare i Sverige.



## Kompetensförsörjning

### Strategiska utgångspunkter

Det är verksamhetens behov som styr Fastighetsmäklarinspektionens strategiska arbete med kompetensförsörjning. Inspektionen arbetar med kompetensförsörjningen sker genom återkommande informella analyser i myndighetens ledningsgrupp, som har bestått av myndighetschefen och den administrativa chefen.

Myndigheten konstaterar att det kom in tillräckligt många ansökningar med anledning av de rekryteringar som genomfördes under år 2016. Mot denna bakgrund gör ledningen bedömningen att myndigheten uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Den 20 september 2016 fick personalen information om regeringens uppdrag till Fastighetsmäklarinspektionen att lokalisera myndigheten till Karlstad senast den 1 december 2017. Beslutet om omlokaliseringen har redan fått vissa konsekvenser för inspektionens kompetensförsörjning, men kommer framför allt att påverka verksamheten under år 2017. De flesta av myndighetens anställda följer inte med till Karlstad. Med stor sannolikhet kommer det därför att bli mycket svårt att under omlokaliseringsperioden upprätthålla en fungerande personalförsörjning och kompetensöverföring. Det innebär att kompetensuppbyggnaden kommer att ta längre tid än om det hade funnits erfarna kollegor som kan handleda de nyanställda.

Även under de nya förutsättningarna kvarstår myndighetens ambition att fortsätta den pågående kompetensväxlingen utifrån myndighetens långsiktiga behov av utveckling och effektivisering.

### Personella resurser

I början av år 2016 hade Fastighetsmäklarinspektionen 15 anställda, varav en nyanställd jurist ännu inte hade tillträtt. De anställda bestod av en myndighetschef, en administrativ chef, sju jurister, en kommunikationsansvarig och fem administratörer. Administratörerna bestod av en registrator, en arkivarie, en administrativ handläggare, en administrativ assistent och en registratorsassistent.

De flesta anställda arbetade heltid under år 2016, men några arbetade deltid i olika omfattning.

### Rekryteringar och avvecklingar

I februari 2016 började den jurist som hade anställts året innan. En jurist med samordningsansvar tillträdde sin anställning i april 2016. Tillsammans med den jurist som anställdes i september 2016 var antalet jurister då uppe i nio personer. Vid halvårsskiftet anställdes en vikarierande arkivarie när

inspektionens arkivarie påbörjade en tjänstledighet för studier. Dessutom anställdes en kommunikatör under hösten 2016.

Vid utgången av år 2016 hade myndigheten 18 anställda, varav två var tjänstlediga. Då hade åtta av de anställda begärt tjänstledigt eller sagt upp sig. En av dessa var den administrativa chefen, fyra var jurister och tre var administratörer. Samtliga dessa personer kommer att avsluta sina anställningar i början av år 2017.



Fastighetsmäklarinspektionens personal

## Kompetensutveckling

Fastighetsmäklarinspektionen har en generös syn på kompetensutveckling. Inspektionen är en liten myndighet och för att minska sårbarheten vid semestrar och frånvaro är det viktigt att personalen har en bred kompetens om myndighetens olika uppgifter. Medarbetarna uppmuntras till att kompetensutveckla sig både gemensamt på arbetsplatsen och individuellt på externa kurser. Vid beslut om kompetensutvecklingsinsatser är verksamhetens behov utgångspunkten.

Ledningen arbetar aktivt för att Fastighetsmäklarinspektionen ska vara en attraktiv arbetsplats med goda möjligheter för sina medarbetare att såväl bredda sig som att fördjupa sig inom inspektionens verksamhetsområden. På grund av inspektionens storlek är dock möjligheten till en intern rörlighet inom myndigheten mycket begränsad.

Under år 2015 hade inspektionen, med anledning av det sänkta anslaget med en miljon kronor, gjort inbesparingar bland annat genom att minska möjligheten till kompetensutveckling i form av externa kurser och seminarier. För budgetåret 2016, när anslaget återgick till den tidigare

ordinarie anslagsnivån, bestämde sig ledningen för att i myndighetens interna budget prioritera kompetensutvecklingsinsatser.

Ledningen uppmuntrar till att medarbetarna kontinuerligt ska medverka till att utveckla myndighetens arbetsmetoder och rutiner inom de olika verksamhetsområdena.

## Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron ökade under år 2016 jämfört med åren 2014 och 2015. Ökningen beror på att flera medarbetare drabbades av allvarliga sjukdomar med lång vård- och rehabiliteringstid.

Tabell 24 Sjukfrånvaro; procent

Sjukfrånvaro	2014	2015	2016
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	4,2	3,2	9,8
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	9,6	0,0	37,3
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	4,8	3,9	12,6
Total sjukfrånvaro för män i % av tillgänglig arbetstid	3,0	1,7	0,7
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	4,0	2,3	10,1
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	4,7	4,0	10,1

## Finansiell redovisning

### Resultaträkning

(tkr)	Not	2016	2015
<b>Verksamhetens intäkter</b>			
Intäkter av anslag	1	17 909	16 804
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	22	32
Intäkter av bidrag		15	0
Finansiella intäkter	3	1	1
<b>Summa</b>		<b>17 948</b>	<b>16 837</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>			
Kostnader för personal	4	-12 771	-12 290
Kostnader för lokaler		-1 280	-1 242
Övriga driftkostnader	5	-3 746	-3 143
Finansiella kostnader	6	-8	-3
Avskrivningar och nedskrivningar		-143	-159
<b>Summa</b>		<b>-17 948</b>	<b>-16 837</b>
<b>Verksamhetsutfall</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppbördsverksamhet</b>			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras		17 663	17 316
Skatteintäkter m.m.		0	0
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-17 663	-17 316
<b>Saldo</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kapitalförändring</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**Balansräkning**

<b>(tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utveckling	7	0	16
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>16</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	21	61
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	9	142	230
<b>Summa</b>		<b>163</b>	<b>291</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos andra myndigheter	10	250	166
Övriga kortfristiga fordringar	11	20	0
<b>Summa</b>		<b>270</b>	<b>166</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Förutbetalda kostnader	12	498	391
<b>Summa</b>		<b>498</b>	<b>391</b>
<b>Avräkning med statsverket</b>			
Avräkning med statsverket	13	-253	-219
<b>Summa</b>		<b>-253</b>	<b>-219</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		1 713	1 121
<b>Summa</b>		<b>1 713</b>	<b>1 121</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 391</b>	<b>1 766</b>

**Balansräkning fortsättning**

<b>(tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Myndighetskapital</b>	<b>14</b>		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	<b>15</b>	1	5
<b>Summa</b>		<b>1</b>	<b>5</b>
<b>Skulder m.m.</b>			
Lån i Riksgäldskontoret	<b>16</b>	164	307
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	<b>17</b>	581	521
Leverantörsskulder		695	266
Övriga kortfristiga skulder	<b>18</b>	228	188
<b>Summa</b>		<b>1 668</b>	<b>1 282</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Upplupna kostnader	<b>19</b>	723	479
<b>Summa</b>		<b>723</b>	<b>479</b>
<b>SUMMA KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 391</b>	<b>1 766</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser	<b>20</b>	400	400
<b>Summa</b>		<b>400</b>	<b>400</b>

## Anslagsredovisning

### Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Not	Ingående över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Indrag- ning	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
<b>Uo 18 2:4 Ramanslag</b>	<b>21</b>						
ap. 1							
Fastighetsmäklarinspektionen		226	17 952	0	18 178	-17 909	269
<b>Summa</b>		<b>226</b>	<b>17 952</b>	<b>0</b>	<b>18 178</b>	<b>-17 909</b>	<b>269</b>

### Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Beräknat belopp	Inkomster
<b>2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen</b>		
<b>Ansökningsavgifter</b>		
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare	1 265	1 350
<b>Årliga avgifter</b>		
Övrig registreringsverksamhet, tillsyn, information och regler	16 250	16 313
<b>Summa</b>	<b>17 515</b>	<b>17 663</b>

## Tilläggsupplysningar och noter

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

### Tilläggsupplysningar

#### Redovisningsprinciper

##### Tillämpade redovisningsprinciper

Myndighetens bokföring följer god redovisningssed och förordningen (2000:606) om myndigheters bokföring samt Ekonomistyrningsverket (ESV):s föreskrifter och allmänna råd till denna. 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 § förordningen om myndigheters bokföring (FTB) tillämpar myndigheten brytdagen den 5 januari. Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

##### *Kostnadsräkning*

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas fr.o.m. år 2009 anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämmelsen. Utgående balans år 2015, 2 tkr, har år 2016 inte minskat.

#### Värderingsprinciper

##### Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst ett halvt prisbasbelopp och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år.

Beloppsgränsen för förbättringsutgifter på annans fastighet är 50 tkr. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Avskrivning under anskaffningsåret sker från den månad tillgången tas i bruk.

##### *Tillämpade avskrivningstider*

3 år	Egenutvecklade dataprogram, licenser, rättigheter Datorer och kringutrustning
5 år	Maskiner och tekniska anläggningar Bilar och andra transportmedel
7 år	Inredningsinventarier Övriga inventarier

##### Omsättningstillgångar

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

##### Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.



## Ersättningar och andra förmåner

**Disciplinnämnd/andra styrelseuppdrag**

<b>(S= Suppleant, L= Ledamot)</b>	<b>Ersättning (tkr)</b>
<b>Kerstin Frykberg Andersson (S)</b>	9
<b>Joséphine Slotte (L)</b> – Allmänna reklamationsnämnden (ledamot ca 2 sammanträden per år)	10,5
<b>Kurt Pettersson (L)</b> – Södertälje Fastighetsförmedling AB (VD/ordförande) – Svensk Fastighetsförmedling AB (ledamot, del av året) – Översta Förmedlingsbolaget AB (ledamot, del av året)	7,5
<b>Ola Jingryd (L)</b>	9
<b>Thomas Johansson (L)</b>	9,5
<b>Monica Björnfot Spaak (vice ordförande)</b> – Allmänna reklamationsnämnden (avdelningsordförande)	37
<b>Kenne Nygren (L)</b> – Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (ledamot) – Byggkonsult Nygren AB (VD)	9,5
<b>Tor-Leif Thuresson (S)</b> – Tor-Leif Mäklare AB (ledamot)	15,6
<b>Lennart Bandh (S)</b>	10,5
<b>Karl Hafström Magnérus (L)</b>	10,5
<b>Terese Wallinder (S)</b> – Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (ledamot) – Allmänna reklamationsnämnden Fastighetsmäklaravdelningen (ledamot) – Allmänna reklamationsnämnden Försäkringsavdelningen (ledamot)	9
<b>Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag</b>	<b>Lön (tkr)</b>
Eva Westberg (myndighetschef och ordförande) Bilförmån	1015

## Anställdas sjukfrånvaro

Uppgifter om sjukfrånvaro, se s. 51 i resultatredovisningen.

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

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

Sjukfrånvaro	2016	2015
Totalt	9,8%	3,2%
Andel 60 dagar eller mer	3,6%	0,0%
Kvinnor	12,6%	3,9%
Män	0,7%	1,7%
Anställda - 29 år	3,5%	0,0%
Anställda 30 år - 49 år	10,1%	2,3%
Anställda 50 år -	10,2%	4,0%

## Noter

**Resultaträkning**

(tkr)		2016	2015
<b>Not 1</b>	<b>Intäkter av anslag</b>		
	Intäkter av anslag	17 909	16 804
	<b>Summa</b>	<b>17 909</b>	<b>16 804</b>
<b>Not 2</b>	<b>Intäkter av avgifter och andra ersättningar</b>		
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	22	32
	<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>32</b>
<b>Not 3</b>	<b>Finansiella intäkter</b>		
	Ränta på lån i Riksgäldskontoret	1	1
	<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
	Räntesatsen för ränte- och avistakonton hos Riksgälden har sedan 2015-02-18 varit negativ.		
<b>Not 4</b>	<b>Kostnader för personal</b>		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	7 779	7 929
	<i>Varav lönekostnader ej anställd personal</i>	133	127
	Sociala avgifter	4 064	4 045
	Övriga kostnader för personal	928	316
	<b>Summa</b>	<b>12 771</b>	<b>12 290</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Reparationer och underhåll	57	57
	Resor, representation, information	417	378
	Köp av varor	147	121
	Köp av tjänster	3 124	2 586
	Övrigt	1	2
	<b>Summa</b>	<b>3 746</b>	<b>3 143</b>
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Not 6</b>	<b>Finansiella kostnader</b>		
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	8	3
	<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>3</b>

Räntesatsen för ränte- och avistakonton hos Riksgälden har sedan 2015-02-18 varit negativ.

**Balansräkning**

<b>(tkr)</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 7</b>	<b>Balanserade utgifter för utveckling</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	593	593
	<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>593</b>	<b>593</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-577	-547
	Årets avskrivningar	-16	-30
	<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-593</b>	<b>-577</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>Not 8</b>	<b>Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	110	110
	<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>110</b>	<b>110</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-49	-9
	Årets avskrivningar	-40	-40
	<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-88</b>	<b>-49</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-21</b>	<b>61</b>
<b>Not 9</b>	<b>Maskiner, inventarier, installationer m.m.</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	470	484
	Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	0	-14
	<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>470</b>	<b>470</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-239	-173
	Årets avskrivningar	-88	-90
	Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	0	14
	Korrigering av tidigare års avskrivningar	0	9
	<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-327</b>	<b>-240</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>142</b>	<b>230</b>
<b>Not 10</b>	<b>Fordringar hos andra myndigheter</b>		
	Fordran ingående mervärdesskatt	250	166
	<b>Summa</b>	<b>250</b>	<b>166</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Fordringar hos anställda	20	0
	<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader</b>		
	Förutbetalda hyreskostnader	325	308
	Övriga förutbetalda kostnader	173	83
	<b>Summa</b>	<b>498</b>	<b>391</b>

**Balansräkning**

<b>(tkr)</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not</b>	<b>13 Avräkning med statsverket</b>		
	<b>Uppbörd</b>		
	Ingående balans	0	0
	Redovisat mot inkomstitel	-17 663	-17 316
	Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	17 663	17 316
	<b>Fordringar/Skulder avseende Uppbörd</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Anslag i räntebärande flöde</b>		
	Ingående balans	-226	-399
	Redovisat mot anslag	17 909	16 897
	Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-17 952	-16 725
	<b>Skulder avseende anslag i räntebärande flöde</b>	<b>-269</b>	<b>-226</b>
	<b>Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag</b>		
	Ingående balans	2	95
	Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	0	-93
	<b>Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto</b>		
	Ingående balans	5	0
	Inbetalningar i icke räntebärande flöde	17 746	17 461
	Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-74	-140
	Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar	-17 663	-17 316
	<b>Övriga fordringar på statens centralkonto</b>	<b>14</b>	<b>5</b>
	<b>Summa Avräkning med statsverket</b>	<b>-253</b>	<b>-219</b>
<b>Not</b>	<b>14 Myndighetskapital</b>		
	Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell		
<b>Not</b>	<b>15 Avsättning för lokalt omställningsarbete</b>		
	Ingående balans	5	30
	Nyttjade medel under året	-27	-49
	Årets avsättning	23	24
	<b>Utgående balans</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

**Balansräkning**

<b>(tkr)</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Lån i Riksgäldskontoret</b>			
<b>Not 16</b>	Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
	Ingående balans	307	366
	Under året nyupptagna lån	0	101
	Årets amorteringar	-143	-159
	<b>Utgående balans</b>	<b>164</b>	<b>307</b>
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	3 000	1 000
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till andra myndigheter</b>			
	Arbetsgivaravgifter	223	184
	Leverantörsskulder andra myndigheter	358	337
	<b>Summa</b>	<b>581</b>	<b>521</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>			
	Personalens källskatt	211	179
	Övriga kortfristiga skulder till personalen	4	4
	Övrigt	14	5
	<b>Summa</b>	<b>228</b>	<b>188</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader</b>			
	Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	419	324
	Övriga upplupna kostnader	304	155
	<b>Summa</b>	<b>723</b>	<b>479</b>

**Not 20 Ansvarsförbindelser**

November 2013 flyttade Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) till nya lokaler som delades med annan hyresgäst. Hyresavtalet för de nya lokalerna innehåller en avflyttningsklausul som innebär att om FMI flyttar ut från lokalerna innan avtalet löpt ut och den andra hyresgästen inte flyttar ut vid samma tidpunkt förbinder FMI sig att betala 400 tkr i ersättning till hyresvärden.

Eftersom hyresavtalet löpte ut den 31 december 2016 har

Fastighetsmäklarinspektionen under 2016 tecknat ett tilläggsavtal till det gamla hyresavtalet som bl.a. innebär en ettårig hyrestid (1 januari 2017 – 31 december 2017). I övrigt gäller hyreskontraktet på oförändrade villkor vilket innebär att avflyttningsklausulen kvarstår. Den andra hyresgästen har undertecknat ett likalydande tilläggsavtal.

**Anslagsredovisning****Not 21 Uo 18 2:4 ap.1****Fastighetsmäklarinspektionen**

Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen en anslagskredit på 539 tkr.

Fastighetsmäklarinspektionen får disponera hela det ingående överföringsbeloppet då detta understiger 3 % av föregående års tilldelning 16 725 tkr enligt regleringsbrevet. Anslaget är räntebärande.

## Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Låneram Riksgäldskontoret</b>					
Beviljad	3 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	164	307	366	389	148
<b>Kontokrediter Riksgäldskontoret</b>					
Beviljad	1000	1 000	1 000	1 000	1 000
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	0
<b>Räntekonto Riksgäldskontoret</b>					
Ränteintäkter	1	1	11	22	28
Räntekostnader	8	3	5	1	0
<b>Avgiftsintäkter</b>					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	22	32	13	13	9
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	17 515	17 630	17 113	16 969	17 073
Avgiftsintäkter	17 663	17 316	17 323	17 099	17 242
Övriga avgiftsintäkter	0	0	0	0	0
<b>Anslagskredit</b>					
Beviljad	539	502	529	515	513
Utnyttjad	0	0	0	0	0
<b>Anslag</b>					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	269	226	399	2 243	1 887
<b>Bemyndiganden (ej tillämpligt)</b>					
<b>Personal</b>					
Antalet årsarbetskrafter (st)	15	16	16	15	16
Medelantalet anställda (st)*	17	17	20	17	17
<b>Driftkostnad per årsarbetskraft</b>	1 186	1 042	1 111	1 048	989
<b>Kapitalförändring</b>					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

\* I beräkningen av medelantalet anställda 2014 och 2015 är inte eventuellt tjänstledig personal frånräknad



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

Stockholm den 22 februari 2017

Eva Westberg  
Myndighetschef och ordförande