

Årsredovisning 2009



Fastighetsmäklarnämnden
- en statlig tillsynsmyndighet -

Innehållsförteckning

Året som gått	5
Sammanfattning	5
Resurser och kostnader	8
Året som är	11
Verksamheten	12
Uppgifter	12
Verksamhetsgrenar	12
Verksamhetsgren Registrering	13
Antal registrerade fastighetsmäklare	13
Registreringsärenden	14
Ansökan om registrering	14
Begäran om avregistrering	17
Sammanfattning	17
Verksamhetsgren Kontroll formella krav	18
Sammanfattning	19
Verksamhetsgren Tillsyn	20
Principer för hur tillsynen genomförts och prioriterats	20
Påbörjade och avgjorda tillsynsärenden	23
Ärenden som prövats av Disciplinnämnden	25
Ärenden som prövats av myndigheten	28
Sammanfattning	29
Verksamhetsgren Information	29
Allmänna informationsinsatser	30
Information till konsumenter	31
Konsumenternas behov av information	31
Insatser för att informera konsumenter	32
Informationsmaterial	33
Informationskanaler	33
Resultat av informationsinsatser riktade till konsumenter	35
Information till fastighetsmäklare	36
Informationsmaterial	36
Informationskanaler	38
Resultat av informationsinsatser riktade till fastighetsmäklare	39
Kompetensförsörjning m.m.	40
Särskilda åtaganden	42
Ekonomisk redovisning	43

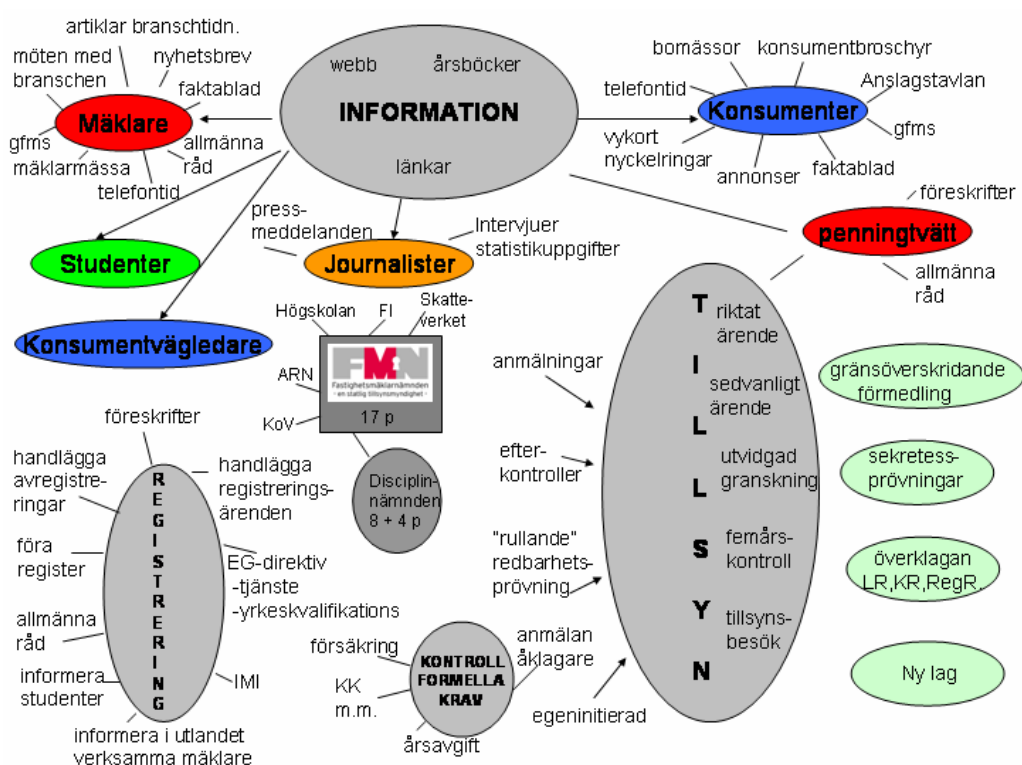
Året som gått

Sammanfattning

Fastighetsmäklarnämnden är, enligt förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden, förvaltningsmyndighet för frågor om registrering och tillsyn som rör fastighetsmäklare. Denna förordning trädde i kraft den 1 juli 2009. Ändringarna i förhållande till tidigare instruktion är i huvudsak redaktionella.

Fastighetsmäklarnämndens verksamhet är komplex, se Diagram 1 nedan. Förutom att nämnden har att ägna sig åt flera verksamheter av olika slag är det många företeelser och intressegrupper som påverkar verksamheten.

Diagram 1 Fastighetsmäklarnämndens organisation, verksamhet samt företeelser och intressegrupper som påverkar verksamheten



Som framgår av skissen ovan är **tillsyn** den enskilt största verksamhetsgrenen och den har under år 2009 lett till att Disciplinnämnden både varnat och avregistrerat ett antal fastighetsmäklare – cirka en procent av fastighetsmäklarkåren. En vanlig anledning till att varning utdelats var – såsom ganska ofta under senare år –

dåliga/otydliga återgångsklausuler i köpekontrakt. En annan att fastighetsmäklaren missat att göra de identitetskontroller som krävs enligt penningtvättslagen.

Den nya *penningtvättslagen* är för övrigt en företeelse som Fastighetsmäklarnämnden prioriterat under året. Nämnden gjorde den bedömningen att den nya lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism som trädde i kraft den 15 mars 2009 ställde krav på omfattande informationsinsatser främst gentemot fastighetsmäklarna men även gentemot konsumenterna. Myndigheten har därför prioriterat informationen till mäklarna om deras skyldigheter enligt den nya penningtvättslagen. Nämnden har också haft att med stöd av lag och förordning utfärda föreskrifter om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1), vilka trädde i kraft den 1 juni 2009. Under året påbörjades också omarbetningen av myndighetens *Allmänna råd om Åtgärder mot penningtvätt*. Med den nya penningtvättslagen följde också en ny arbetsuppgift för nämnden, nämligen att vara representerad i samordningsorganet för tillsyn enligt förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Fastighetsmäklarnämnden har inom *registreringsverksamheten* måst prioritera arbetsuppgifter i samband med implementeringen av Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden, det så kallade tjänstedirektivet.

Med hänsyn till att Fastighetsmäklarnämnden är relativt okänd bland *konsumenter* i allmänhet har myndigheten – trots knappa resurser – fortsatt att söka öka kännedomen om myndigheten och vilket stöd konsumenten kan få, framför allt från myndighetens webbplats, då denne står i begrepp att köpa eller sälja en bostad. Det som främst stått till buds under året har varit att få nämnden synlig på andras webbplatser.

Vissa uppgifter kan Fastighetsmäklarnämnden inte underlåta att ta sig an med förtur och dessa har måst prioriteras framför andra viktiga frågor. Det gäller dels *överklaganden*, dels *sekretessprövningar* då journalister, anmälare och andra begär att få del av inlagor i tillsynsärenden dels ock andra *mediekontakter*.

Arbetet med att föra processer i förvaltningsdomstolarna är tidsödande. Över den senaste tioårsperioden har det genomsnittliga antalet överklagade tillsynsbeslut per år uppgått till 28. Under år 2009 överklagades 30 tillsynsbeslut. I ett inte helt obetydligt antal ärenden leder överklagandena till omfattande skriftväxling och muntliga förhandlingar. Härtill kommer att under senaste åren flera nämndavgöranden som rört principiellt viktiga frågor för utvecklingen av god fastighetsmäklarsed ändrats i överinstanserna vilket lett till att nämnden ansett sig nödsakad att överklaga domarna, vilket medfört icke obetydliga arbetsinsatser.

Fram till för cirka fem år sedan uppgick antalet diarieförda ärenden med begäran om att få del av en allmän handling, som kräver sekretessprövning innan den lämnas ut, till ett tiotal per år. Därefter har antalet ökat och har under senare år uppgått till ett 60-tal per år. Sekretessprövningen är en grannlaga uppgift som tar mycket tid och kraft från handläggningen. Myndigheten har redan i oktober 2008 i en framställning till Justitiedepartementet begärt att den dåvarande sekretesslagen (nu offentlighets- och sekretesslagen) förtydligas och görs mera ändamålsenlig Enligt vad myndigheten erfarit avvaktar Regeringskansliet arbetet med den nya fastighetsmäklarlagen.

Enär Fastighetsmäklarnämndens tillsynsobjekt understundom uppmärksammas i medierna medför det att även myndighetens verksamhet inte alltför sällan får stå i centrum för medias intresse. Mediekontaktarna varierar över året men generellt gäller att journalister ofta begär olika typer av statistik som är avsedd att belysa nya frågor som dykt upp i rapporteringen. Även om nämndens register tillåter statistikframställning med tämligen stor variation vad gäller urval är det sällan de efterfrågade uppgifterna kan tas fram av personal med endast normalkunskaper i registrets uppbyggnad och funktionalitet. Härtill kommer tid för förberedelser och genomförande av intervjuer, vilket oftast berör myndighetschefen men ibland också handläggarna.

Verksamheten under året har också präglats av att myndigheten måst ägna sig åt *flyttning vid två tillfällen* – fram och åter till en evakueringslokal belägen i samma hus som ordinarie lokaler. Detta i anledning av en omfattande ombyggnation av fastighetens ventilationssystem. Myndigheten anser sig dock ha haft en fördel av att utlokaliseringen ägde rum under sommaren med återflytt under första delen av oktober, varför störningen i den ordinarie verksamheten trots allt hölls på en acceptabel nivå.

Det är inte heller evakueringen som orsakat att Fastighetsmäklarnämnden måst avstå från att göra vissa saker under året som gått. De områden på vilka nämnden känner att mer hade varit önskvärt att uträtta är *tillsyn, information, IT och administrativa rutiner*.

Fastighetsmäklarnämndens målsättning har varit att förkorta handläggningstiden för tillsynsärenden. Nämnden anser att alltför många ärenden tagit för lång tid att avgöra slutligt och att detta inte är tillfredsställande. Någon minskning i ålder för ärenden som avgjorts under 2009 jämfört med 2008 har nämnden inte lyckats uppnå.

Informationsinsatserna riktade mot konsumenter har måst skäras ned. Sålunda har Fastighetsmäklarnämnden under år 2009 deltagit i endast två bomässor, vilket skall jämföras med att myndigheten under år 2008 deltog som utställare eller med informationsmaterial på sju orter i landet. Vidare har nämndens annonsering med något undantag varit obefintlig. Tidigare framställt informationsmaterial som riktar sig till både konsumenter och fastighetsmäklare har inte heller kunnat hållas aktuellt eller utökats i önskvärd omfattning.

Fastighetsmäklarnämndens fortsatta arbete med planerade och förberedda e-tjänster har fått stå tillbaka eftersom myndigheten inte haft resurser att slutföra arbetet. Det rör sig framför allt om funktionen Min sida, som är avsedd att göra det möjligt för en registrerad fastighetsmäklare att se vilka uppgifter som finns sparade om henne eller honom i Fastighetsmäklarnämndens register, att skriva ut registerutdrag och att meddela ändrade uppgifter. Detsamma gäller en rutin för att förenkla massutskick via e-post.

Vad slutligen gäller de rent interna rutinerna har Fastighetsmäklarnämnden under en längre tid planerat och förberett en översyn och dokumentation av sina administrativa rutiner. Det gäller främst rutinerna kring hanteringen av registreringsärenden men även kring rent administrativa frågor, såsom diarieföring och arkivering, bevakning av befintliga avtal m.m. Detta har dock fått anstå till ett senare tillfälle.

Fastighetsmäklarnämndens arbetsuppgifter av extern och intern natur lär aldrig sina och nämnden fortsätter att med deviserna *Bättre föregripa än ingripa* och *Tänk först och handla sedan* arbeta med visionen TRYGGA SPEKULANTER & NÖJDA PARTER.

Resurser och kostnader

Ekonomiska ramar

Fastighetsmäklarnämnden tilldelades i regleringsbrevet för år 2009 ett ramanslag på 13,5 miljoner kronor. Myndigheten har under 2009 även disponerat 276 000 kr av den ackumulerade anslagsbehållningen från år 2008 och en anslagskredit om 406 000 kr.

Verksamhetens kostnader och intäkter har uppgått till 14 201 miljoner kronor respektive 194 000 kr. Till följd av övergången till kostnadsmässig anslagsavräkning har anslaget belastats med 139 000 kr avseende de så kallade övergångseffekterna och 209 000 kr avseende minskning av semesterlöneskuld som intjänats före år 2009.

Fastighetsmäklarnämnden har utnyttjat hela det disponibla beloppet och därutöver 135 000 kr.

Intern styrning och kontroll

Myndigheten aviserade på ett tidigt stadium – under år 2009 i budgetunderlaget för åren 2010–2012 och de utgiftsprognoser som lämnades i februari och juli, men även i utgiftsprognoser som lämnades år 2008 – att såväl anslag som anslagskredit skulle komma att gå åt för verksamheten under året. Myndigheten har således hela år 2009 ”levt på marginalen”.

Efter att under år 2008 ha byggt upp en verksamhet med förbättrad tillsyn och med möjlighet att nå ut med information till konsumenterna ansåg myndigheten att det

inte var försvarbart att säga upp personal och återgå till den verksamhetsnivå som kritiserats av Riksrevisionen (rapporten Den största affären i livet, RiR 2007:7). Dessutom väntade nya arbetsuppgifter med en ny penningtvättslag, implementering av tjänstedirektiv, en ny europeisk standard för fastighetsmäklartjänster och ett eventuellt förberedande av en ny fastighetsmäklarlag. Med hjälp av främst tjänstledigheter men också färre utåtriktade åtgärder planerades för att ha kvar den under år 2008 befintliga personalen.

Det innebar emellertid inte att myndigheten tog lätt på uppgiften att kontinuerligt kontrollera det ekonomiska läget. Som vanligt har månatliga uppföljningar gjorts. Det finns dock flera skäl till att myndigheten inte lyckats förutse att det slutliga utfallet skulle komma att överstiga de beräknade kostnaderna enligt myndighetens internbudget. Förutom att övergången till kostnadsnära anslagsavräkning gjort utfallet mera svårbedömt tillkommer ett par poster som inte utan större insatser kunnat beräknas. Det rör sig i huvudsak om upplupen semesterlöneskuld för 2009 års semester, 76 000 kr inklusive sociala avgifter, och kostnad för uttagen semester som intjänats tidigare, 209 000 kr. Vidare att kostnaden för avtalspensioner ökat oväntat mycket, från knappt 15 till knappt 18 procent vilket medförde en korrigering om 85 000 kr i samband med bokslutet. Dessutom slutförde den konsult som myndigheten anlitar för enkätundersökningar, på grund av en miss i kommunikationen, en konsumentenkät tidigare än avsett, vilket medförde att myndigheten belastades med utgift för två konsumentenkäter à 50 000 kr under samma år.

Så snart myndigheten i slutet av vecka 2 2010 blev varse att ett överskridande skulle bli aktuellt kontaktades Regeringskansliet. Myndigheten stod sedan i kontinuerlig kontakt med Integrations- och jämställdhetsdepartementet under tiden som konsulten på Kammarkollegiet fortsatte arbetet med bokslutet. Vecka 3 fick myndigheten beskedet att överskridandet skulle bli ansenligt och den 21 januari hemställdes hos Integrations- och jämställdhetsdepartementet om en ökning av anslagskrediten med 350 000 kr avseende budgetåret 2009. Myndigheten har på denna hemställan fått ett muntligt avslagsbeslut. Efter ytterligare bokslutsdispositioner uppgår underskottet till 135 000 kr.

Förklaringen till att myndigheten vid ingången av år 2010 sade upp endast en halv årsarbetskraft ligger i att den uppföljning som kontinuerligt gjordes tydde på att inte ens anslagskrediten skulle tas i anspråk i sin helhet vilket bland annat kunde ha sin förklaring i sjukskrivningar. Som framgår ovan blev även den beräkningen fel varför myndigheten nu förbereder ytterligare uppsägningar under innevarande år. Konsekvenserna i övrigt framgår under avsnittet Året som är.

Fördelning av resurser och kostnader**Tabell 1 Fördelning av resurser och kostnader 2007–2009, tkr¹**

Verksamhetsgren	2007		2008		2009	
	Årsarbets- krafter	Kostnad	Årsarbets- krafter	Kostnad	Årsarbets- krafter	Kostnad
Registrering	3,3	2 569	2,0	2 179	3,1	2 322
Kontroll av formella krav	0,7	474	0,6	425	0,8	588
Tillsyn	5,3	4 935	7,2	6 763	6,0	5 863
Information	4,3	3 808	5,5	5 221	5,2	5 428
Totalt	13,6	11 786	15,3	14 588	15,1	14 201

I de totala kostnaderna ingår lokalkostnader och OH-kostnader enligt nedan.

Lokalkostnad per anställd**Tabell 2 Lokalkostnad**

Lokalkostnad	2007	2008	2009
Lokalkostnad per anställd; tkr	55	59	56

Fastighetsmäklarnämndens lokaler utökades under 2008 för att ge de anställda bättre arbetsförhållanden. Att kostnaden per anställd sjunkit år 2009 beror på en hyresrabatt under den tid myndigheten var utlokaliserad på grund av att ett nytt ventilationssystem installerats under året.

Overheadkostnad per anställd**Tabell 3 Overhead per anställd; tkr**

OH-kostnad	2007	2008	2009
OH-kostnad per anställd	288	293	292

¹ Kontroll av formella krav är en ny verksamhetsgren som i huvudsak motsvarar tidigare års Tillsyn – formella krav. Här ingår numera de så kallade åklagarärendena som tidigare ingick i Tillsyn – redbarhet och lämplighet. Tidsåtgång och kostnad för åklagarärendena har för åren 2007 och 2008 delvis uppskattats.

Året som är

Under året som gått har Fastighetsmäklarnämnden väntat på en ny fastighetsmäklarlag. Det kommer nämnden att göra även under innevarande år. Beskedet som för närvarande finns är att lagrådsremiss planeras före sommaren 2010 men när eventuell ny lag kommer är fortfarande osäkert. Säkert är dock att fastighetsmäklarna överlag är förberedda på en ny lag och dess konsekvenser sedan ett år tillbaka. Fastighetsmäklarnämnden har dock ännu inte sett sig ha anledning att vidtaga direkt förberedande åtgärder. När det blir aktuellt skall mäklarregistret förberedas för att ta emot kompletterande uppgifter om sidotjänster, föreskrifter utfärdas och informationsmaterial omarbetas respektive utarbetas. Kanske blir det under år 2010.

Något som redan sjösatts är en ny europastandard för fastighetsmäklartjänster. Standarden som har arbetats fram under fyra år presenteras i Sverige i början av år 2010 och kommer troligen att i vart fall indirekt påverka den svenska goda fastighetsmäklarseden. Det torde ankomma på bland annat Fastighetsmäklarnämnden att sprida kännedom om standarden ifråga.

Vad Fastighetsmäklarnämnden med säkerhet inte kommer att göra under innevarande år är dock en del kostsamma åtgärder såsom konsumentenkät och fastighetsmäklarenkät. Enkäter som myndigheten gjort de senaste tre åren för att följa främst hur nämnden lyckas – eller inte – med uppdraget att nå konsumenterna men också fastighetsmäklarna som ju behöver ta del av information om främst utvecklingen av god fastighetsmäklarsed. Inte heller planeras för att delta i bomässor eller att med hjälp av annonser sprida kännedom om nämndens verksamhet och information eftersom det kostar pengar som inte finns. Det ligger i farans riktning att myndigheten även får dra ner ytterligare på den besökstillsyn som startades för några år sedan enär den kräver en del extra resurser samt på den informationsspridning som är ett resultat av att myndighetens under en tid anställde informatör påverkat andra aktörer att ha hänvisningar till nämndens webbplats.

Fastighetsmäklarnämndens verksamhet bygger på att nämnden har personal som kan arbeta med registrering, tillsyn och information. Man skulle kunna säga att verksamheten bygger på det kunnande som byggts upp inom myndigheten och det kan inte lätt ersättas, varför myndigheten har prioriterat att behålla juristhandläggare framför att frigöra medel för att bekosta andra aktiviteter. Dock kommer handläggarnas kompetensutveckling att något få stryka på foten under innevarande år enär myndigheten bedömt det vara nödvändigt dels att reducera antalet kompetensutvecklingstillfällen rent allmänt, dels ställa in det tvådagars-sammanträde med Disciplinnämnden och myndigheten som brukar hållas i september månad och som utgjort ett utmärkt tillfälle för diskussion om kniviga ärenden och gemensam kompetensutveckling med hjälp av såväl interna som externa föreläsare.

Det är myndighetens förhoppning att kommande år kommer att vara år att se fram emot.

Verksamheten

Uppgifter

Fastighetsmäklarnämnden har, enligt sin instruktion, ansvar för att pröva ansökningar om registrering som fastighetsmäklare samt att föra register över registrerade fastighetsmäklare, utöva tillsyn över registrerade fastighetsmäklare, och avgöra frågor om disciplinära åtgärder mot registrerade fastighetsmäklare.

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

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

Enligt fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall Fastighetsmäklarnämnden även, om myndigheten har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med vad som föreskrivs om registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen (1995:400), anmäla det till allmän åklagare.

Enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skall Fastighetsmäklarnämnden vidare, om myndigheten vid en inspektion av en fysisk eller juridisk person eller på annat sätt har upptäckt en omständighet som kan antas ha samband med eller utgöra penningtvätt eller finansiering av terrorism, utan dröjsmål underrätta Rikspolisstyrelsen om detta.

Verksamhetsgrenar

Verksamhetsgrenar är en praktisk benämning på verksamhetens olika delar. Fastighetsmäklarnämnden väljer därför att även fortsättningsvis använda denna benämning trots att den så kallade verksamhetsstrukturen avskaffats.

De verksamhetsgrenar som Fastighetsmäklarnämnden nu väljer att indela sin verksamhet i är Registrering, Kontroll formella krav, Tillsyn och Information.

De nya verksamhetsgrenarna överensstämmer i stort med den tidigare indelningen. En ny verksamhetsgren har dock tillskapats; Kontroll formella krav. Denna

verksamhetsgren motsvarar i huvudsak den del av tillsynen som tidigare benämndes Tillsyn – formella krav. Dessutom innehåller den de ärenden rörande icke registrerade personer som kan antas förmedla fastigheter i strid med kravet på registrering i 5 § fastighetsmäklarlagen vilka tidigare ingick i Tillsyn – redbarhet och lämplighet. Tidigare fanns ingen verksamhetsgren där dessa två ärendegrupper naturligt hörde hemma. Verksamhetsgrenen Information omfattar – efter att under några år ha varit uppdelad på två verksamhetsgrenar – nu åter all informationsverksamhet.

Verksamhetsgren Registrering

Verksamhetsgrenen Registrering innehåller två ärendegrupper, dels prövning av ansökningar om registrering, dels handläggning av begäran om avregistrering. Här ingår också arbetet med att utfärda föreskrifter om de utbildningskrav som ställs på en sökande för att bli registrerad och om hur sökanden skall visa att denne uppfyller vissa andra krav. Under år 2009 har tillkommit införlivandet av tjänstedirektivet och anslutningen till IMI, vilket allt skall koordineras med det sedan tidigare införlivade yrkeskvalifikationsdirektivet.

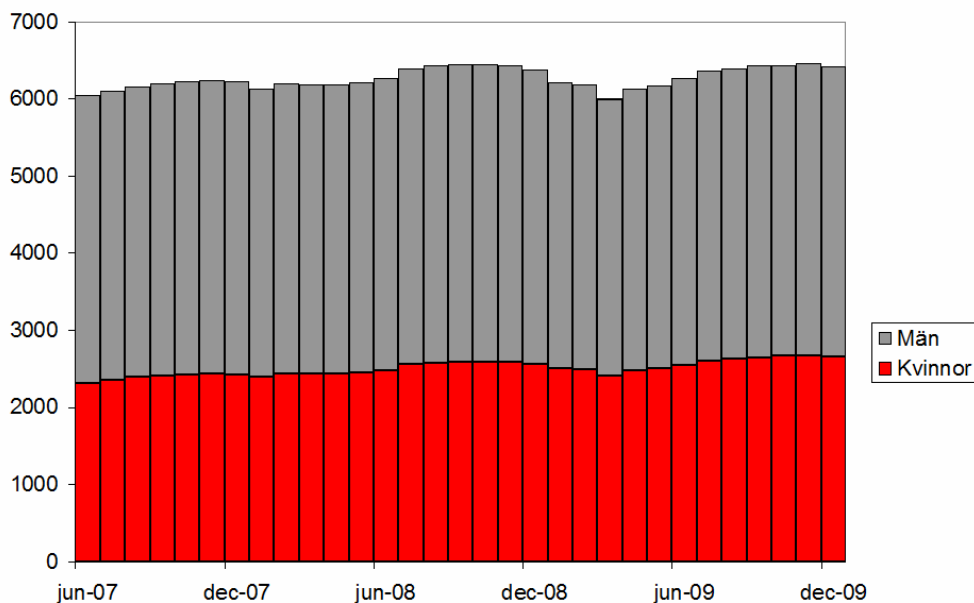
Prioriteringar

Fastighetsmäklarnämnden har prioriterat arbetsuppgifter i samband med implementeringen av tjänstedirektivet och dess integrering med det föregående år införlivade direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer, det så kallade yrkeskvalifikationsdirektivet. Myndigheten har på uppdrag av Utrikesdepartementet deltagit i ett pilotprojekt för ett *Informationssystem för den inre marknaden (IMI)*.

Antal registrerade fastighetsmäklare

Tabell 4 Antal registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år fördelat på kvinnor och män

Registrerade fastighetsmäklare	2007	2008	2009
Kvinnor	2 424	2 554	2 658
Män	3 801	3 826	3 774
Totalt	6 225	6 380	6 432

Diagram 2 Antal registrerade mäklare under åren 2007–2009**Variationer**

Antalet fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden har under tidigare år ökat kraftigt; som mest med över åtta procent år 2004. Ökningen har nu avtagit. Med hänsyn till att antalet fastighetsaffärer i den globala krisens spår såg ut att minska från och med hösten 2008 förväntade sig myndigheten att antalet registrerade mäklare skulle komma att minska under några år framöver. De har i stället ökat, om än obetydligt.

Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare är relativt konstant över åren; 74 vid utgången av år 2009 och 78 vid utgången av åren 2007 och 2008.

Registreringsärenden**Ansökan om registrering****Åtterrapporing:**

- Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering,
- antalet inkomna och avgjorda ansökningar om registrering efter lämplighetsprov,
- antal ärenden med begäran om tillfällig registrering i Sverige,
- genomsnittskostnad för avgjorda ansökningar om registrering,
- genomsnittlig ålder för avgjorda ansökningar om registrering.

Tabell 5 Ansökningar om registrering

Ansökningar om registrering	2007	2008	2009
Antal inkomna ärenden	797	681	671
Antal avgjorda ärenden	815	692	649
Genomsnittskostnad, avgjorda ärenden, kr	2 800	2 400	2 900
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar	21	23	23

Tabell 6 Ansökningar om registrering efter lämplighetsprov¹

Registrerade fastighetsmäklare	2007	2008	2009
Antal inkomna ärenden	0	2	2
Antal avgjorda ärenden	0	2	0

Tabell 7 Begäran om tillfällig registrering i Sverige²

Registrerade fastighetsmäklare	2007	2008	2009
Antal inkomna ärenden	0	0	1
Antal avgjorda ärenden	0	0	0

Variationer

Antal ärenden

Antalet inkomna ansökningar om registrering som fastighetsmäklare var i princip oförändrad år 2009 jämfört med år 2008. Vid en jämförelse med år 2007 har dock antalet ansökningar minskat med nära 16 procent. Detta kan antas bero på att bostadsmarknaden mattades av, framför allt under hösten 2008. Det har dock visat sig att fastighetsmäklaryrket alltjämt är eftertraktat. Antalet sökande till fastighetsmäklarutbildningarna överstiger kraftigt antalet tillgängliga platser.

Det kan tilläggas att ett intresse från fastighetsmäklare från andra länder, i huvudsak från länder inom EES eller från Schweiz, att ansöka om registrering i Sverige och etablera sig här har noterats genom förfrågningar, framför allt per telefon. I dessa fall fastställer Fastighetsmäklarnämnden inom vilka kunskapsområden en sökande behöver genomgå kunskapsprov för att visa att han eller hon har tillräckliga kunskaper i framför allt svensk lagstiftning. Hittills har endast ett fåtal ansökt om sådan registrering, se Tabell 6

¹ Uppgifterna om antal ansökningar om registrering efter lämplighetsprov ingår i uppgiften om antal inkomna ärenden i Tabell 5

² Uppgifterna om antal begäran om tillfällig registrering i Sverige ingår i uppgiften om antal inkomna ärenden i Tabell 5

Även förfrågningar angående möjligheten att tillfälligt och temporärt bedriva verksamhet som mäklare i Sverige har ökat. Hittills har emellertid endast en person begärt sådan registrering, se Tabell 7.

Ålder

Fastighetsmäklarnämnden har som mål att den genomsnittliga åldern på ansökningar om registrering räknat från det att ansökningen kommit in till det att myndigheten fattat beslut i ärendet inte skall överstiga 21 dagar. Genomsnittlig ålder för ansökningar om registrering var år 2009 oförändrat 23 dagar jämfört med föregående år.

Myndigheten har närmare analyserat de 15 ärenden som tagit mer än tre månader att avgöra. I fem av dessa ärenden har ansökningen om registrering avslagits och krävt mera skriftväxling och utredning än normalt. I övriga ärenden har tidsutdräkten berott på att de sökande dröjt med att komplettera sina ansökningar. I tre ärenden har de sökande begärt anstånd med kompletteringar i totalt ett år eller mera.

Genomsnittskostnad

Fastighetsmäklarnämndens mål på sikt är att den genomsnittliga styckkostnaden inte skall överstiga ansökningsavgiften, dvs. 2 000 kr.

Den genomsnittliga styckkostnaden för ansökningar om registrering har ökat från 2 400 kr till 2 900 kr. Den huvudsakliga orsaken är att ärendena under år 2009, på grund av olika typer av frånvaro bland personal med mest erfarenhet av denna ärendetyp, handlagts av mindre erfaren personal varför beredningen tagit längre tid i anspråk. Detta har kompenseras genom att utöka antalet årsarbetskrafter som arbetat med registreringsärenden, varför ärendenas genomsnittliga ålder vid beslut har kunnat hållas på samma nivå som föregående år.

Särskilt om direktansökan

Det är Fastighetsmäklarnämndens förhoppning att handläggningen av ansökningsärenden skall effektiviseras ytterligare genom det system för direktansökan via Internet som togs i drift i mitten av december 2007. Målet är att minst 50 procent av de sökande skall utnyttja denna möjlighet. De åsyftade rationaliseringsvinsterna har hittills endast delvis kommit till stånd. Andelen sökande som år 2009 ansökt med hjälp av direktansökan via Internet har dock ökat och uppgick till 21 procent jämfört med 14 procent år 2008. Orsaken till att inte flera använder denna möjlighet kan antas vara att en sådan ansökan kräver e-legitimation och att relativt få sökande ännu har sådan legitimation. Myndigheten har hos Justitiedepartementet begärt att ansökningsavgiften differentieras för att locka fler sökande att ansöka via Internet.

Särskilt om IMI m.m.

Syftet med tjänstedirektivet är att stimulera tjänstesektorn genom att förenkla etablering och fri rörlighet inom EES samt stärka tjänstemottagarnas intressen. Fastighetsmäklarnämnden omfattas av tjänstedirektivet trots att myndigheten sedan tidigare omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet.

För att underlätta informationsutbytet mellan myndigheter har Europeiska kommissionen byggt upp ett Internetbaserat informationssystem kallat *IMI* (*Internal Market Information System*). Myndigheter som är anslutna till detta system kan lätt hitta relevanta myndigheter i andra EU-länder och ställa frågor till dessa. Fastighetsmäklarnämnden har på uppdrag av Utrikesdepartementet deltagit i ett pilotprojekt rörande *IMI*.

Fastighetsmäklarnämnden har vidare bidragit med informationsmaterial till den kontaktpunkt, med ett antal webbfunktioner och en kompletterande help-desk där både tjänsteleverantörer och tjänstemottagare kan få hjälp. Webbtjänsterna finns tillgängliga på www.verksam.se där det också finns en länk till Fastighetsmäklarnämndens webbplats.

Begäran om avregistrering

Åtterrapporering:

- Antalet inkomna och avgjorda ärenden med begäran om avregistrering.

Tabell 8 Begäran om avregistrering

Begäran om avregistrering	2007	2008	2009
Antal inkomna ärenden	320	413	340
Antal avgjorda ärenden	296	370	386

Variationer

Antal ärenden

Efter en kraftig uppgång år 2008 av antalet ärenden med begäran om avregistrering har antalet åter sjunkit till nära den nivå som gällde år 2007. Ökningen år 2008 kan antas ha samma orsak som minskningen samma år i antalet ansökningar om registrering, det vill säga en avmattad bostadsmarknad.

Sammanfattning

Handläggningen av registreringsärenden har varit såväl snabb som kostnads-effektiv. Några andra väntetider än de som beror endera på att myndigheten inväntat komplettering från den sökande eller remissvar från remissinstanserna har inte förekommit. Detta har kunnat genomföras genom ett resurstillskott till verksamhetsgrenen.

Verksamhetsgren Kontroll formella krav

Verksamhetsgrenen Kontroll formella krav innehåller två huvudgrupper av ärenden. Den ena gruppen rör kontrollen av att registrerade fastighetsmäklare fortfarande uppfyller de krav som ställs i 6 § första stycket 1 och 2 fastighetsmäklarlagen på den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare, dvs. att mäklaren inte är försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken samt att han har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§ fastighetsmäklarlagen. Häri ingår också att kontrollera att registrerade fastighetsmäklare betalar den årliga avgift som föreskrivs i 4 § fastighetsmäklarförordningen. En mäklare som inte längre uppfyller dessa krav skall få sin registrering återkallad.

Den andra huvudgruppen avser efterlevnaden av kravet enligt 5 § fastighetsmäklarlagen på att den som förmedlar fastigheter och andra objekt skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Fastighetsmäklarnämnden skall till allmän åklagare anmäla dem som verkar som fastighetsmäklare i strid med kravet på registrering.

Prioriteringar

Kraven enligt 6 § första stycket 1 och 2 fastighetsmäklarlagen påverkar direkt det konsumentskydd som en registrering som fastighetsmäklare är avsett att ge, antingen genom fastighetsmäklarens rättshandlingsförmåga eller, när det gäller försäkringsfrågor, möjligheten för konsumenten att få skadestånd. Utrymme för att dröja med att avregistrera en mäklare som inte längre uppfyller något av dessa krav finns inte. Dessa ärenden prioriteras framför andra.

Även kravet på registrering enligt 5 § fastighetsmäklarlagen är avsett att ge konsumenter det skydd det innebär att den person de anlitar för fastighetsförmedling uppfyller kraven för att vara registrerad. Denna grupp ärenden prioriteras dock inte särskilt.

Åtterrapporing:

- Antalet påbörjade och avgjorda ärenden,
- antalet mäklare som fått sin registrering återkallad,
- antalet personer som anmälts till åklagare för otillåten fastighetsförmedling.

Tabell 9 Kontroll av formella krav för fortsatt registrering (6 § första stycket 1–2 fastighetsmäklarlagen och 4 § fastighetsmäklarförordningen)

	2007	2008	2009
Antal påbörjade ärenden	959	1 098	1 053
Antal avgjorda ärenden	1 059	971	1 260
Antal mäklare vars registrering återkallats under året	177	152	202

Tabell 10 Kontroll av krav på registrering för att förmedla fastigheter m.m. (5 § fastighetsmäklarlagen)

	2007	2008	2009
Antal påbörjade ärenden	23	24	10
Antal avgjorda ärenden	18	22	17
Antal personer som anmälts till åklagare	1	5	2

Variationer

Antalet ärenden rörande de formella kraven för fortsatt registrering (6 § första stycket 1–2 fastighetsmäklarlagen och 4 § fastighetsmäklarförordningen) minskade med cirka fyra procent år 2009 jämfört med år 2008 efter att föregående år ha ökat med cirka 15 procent. Denna typ av ärenden varierar ständigt i antal främst beroende på om branschorganisationer och kedjeföretag med många fastighetsmäklare bytt försäkringsbolag.

Ärenden som rör kravet på att vara registrerad som fastighetsmäklare för att förmedla fastigheter m.m. (5 § fastighetsmäklarlagen) är alltför få för att det skall gå att dra några slutsatser om orsaken till eventuella variationer.

Sammanfattning

Kontrollen av de formella kraven för att vara registrerad som fastighetsmäklare fungerar väl. Fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven för att vara registrerade får sin registrering återkallad vid rätt tidpunkt.

Kontrollen av att de som förmedlar fastigheter är registrerade fungerar, så långt Fastighetsmäklarnämnden kan bedöma, också väl. Hur många personer som förmedlar fastigheter utan att vara registrerade undandrar sig dock myndighetens bedömning.

Verksamhetsgren Tillsyn

Verksamhetsgrenen Tillsyn går ut på att kontrollera att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare.

Principer för hur tillsynen genomförts och prioriterats

Den övergripande principen för Fastighetsmäklarnämndens tillsyn har varit att uppnå största möjliga effekt med tillgängliga resurser. I övrigt framgår principerna för hur tillsynen genomförs och prioriteras av de interna verksamhetspromemoriorna Granskning – när, var, hur & varför och Tillsyn – policy och handläggningsrutiner. Ytterligare prioriteringar finns i myndighetens tillfälliga tillsynspolicyer.

Principer för hur tillsynen genomförts

När

Fastighetsmäklarnämnden utövar sin tillsyn efter incitament med beaktande av det intrång i mäklarens verksamhet som det innebär att bli föremål för granskning.

Ärendena startas hos Fastighetsmäklarnämnden dels efter anmälningar som kommer in till nämnden, dels genom den aktiva tillsyn över registrerade fastighetsmäklare som nämnden bedriver bland annat genom mediebevakning, registerkontroller och efterlevnadskontroller.

Exempel på registerkontroller som kan leda till att tillsynsärenden påbörjas är Fastighetsmäklarnämndens undersökningar av dels vilka mäklare som har restförda skulder eller gjort sig skyldiga till brott, dels vilka mäklare som systematiskt slarvar med att betala sina årsavgifter till myndigheten. Ett annat exempel är att mäklaren anmälts till nämnden vid minst tre tillfällen under en tvåårsperiod och anmälningarna inte varit uppenbart obefogade.

Så kallade efterlevnadskontroller görs i huvudsak i två situationer. En sådan situation är om en mäklare tidigare varnats för något beteende som kan befaras vara en systematisk brist i mäklarens verksamhet. Då granskas mäklaren på nytt efter en tid för att kontrollera om denne ändrat sina rutiner. Den andra situationen är om en mäklare har betydande restförda skulder utan att för den skull missköta sina förmedlingsuppdrag. Då kontrolleras efter en tid om mäklaren reglerat sina skulder. Det kan tilläggas att betydande restförda skulder enligt kammarrättens praxis inte i sig är tillräckligt för att återkalla en mäklares registrering.

Var

Tillsynsarbetet utförs huvudsakligen på myndigheten men kan också utföras på plats hos mäklarna genom besökstillsyn och andra besök.

Hur

Hur en granskning skall gå till kan variera från tid till annan. Minst en gång per år går handläggningsrutiner och de allmänna grunderna för att granskning skall inledas igenom.

Tillsynsärendena kan grovt delas in i riktade ärende, sedvanliga ärenden och utvidgade granskningar.

I ett riktat ärende, ofta en anmälan som av allt att döma inte kommer att leda till att fastighetsmäklaren meddelas någon påföljd, föreläggs mäklaren att yttra sig enbart över det som kritiken gäller.

I ett sedvanligt ärende granskas förmedlingsuppdraget, således även sådant som anmälnaren inte kritiserat. Därtill granskas det som nämnden i särskilda tillsynspolicyer från tid till annan bestämmer skall granskas särskilt. I dessa ärenden inhämtas också uppgifter om mäklarens eventuella restförda skulder och brottslighet.

Utvidgad granskning innebär att flera förmedlingsuppdrag granskas. Utvidgad granskning skall initieras vid återkommande förseningar med att betala in årsavgiften, vid uppenbar ovilja att hålla nämndens register uppdaterat med aktuella uppgifter, i anledning av vissa av Skatteverket anmälda omprövningsärenden, om en fastighetsmäklare blivit anmäld tre eller flera gånger under en tvåårsperiod, när så har bestämts i en särskild tillsynspolicy, när mäklaren har skulder om 100 000 kr eller mer samt när mäklaren förekommer i belastningsregistret.

Principer för hur tillsynen prioriterats*Problemanalys*

En till två gånger per år görs en så kallad problemanalys för att identifiera såväl de problem som konsumenterna synes vara mest upptagna av som de som nämnden konstaterar i sin dagliga verksamhet.

Dessa analyser resulterar emellanåt, då nya frågor dyker upp som är viktiga för konsumenterna, i att nya tillfälliga tillsynspolicyer beslutas och att gamla avslutas.

Vid genomgång av de anmälningar och förfrågningar per telefon och e-post som kommit in till Fastighetsmäklarnämnden (se vidare avsnitt Konsumenternas behov av information s. 31) har det visat sig att de vanligaste klagomålen och frågorna i stort överensstämmer med dem som varit aktuella under tidigare år. De rör budgivning och lockpriser, uppgifter i objektsbeskrivning, fastighetens skick och dålig information om fastigheten, liksom att mäklaren varit passiv, ointresserad, okunnig eller otrevlig. Även uppdragsavtalet vållar konsumenterna problem. Brister i utformade villkorsklausuler är ett inte ovanligt problem som nämnden ser mycket allvarligt på.

Tillfälliga tillsynspolicyer

De tillfälliga tillsynspolicyer som varit aktuella under år 2009 är följande.

Den 13 maj 2008 tillkännagav Fastighetsmäklarnämnden att villkor i överlåtelseavtal avseende bostadsrätt skulle komma att granskas särskilt under tiden den 1 juli – 31 december 2008. Policyn förlängdes till den 30 juni 2009. Granskningen har resulterat i att en fastighetsmäklare varnats under våren 2009. Beslutet har ännu inte vunnit laga kraft.

Den 1 februari 2009 tillkännagav Fastighetsmäklarnämnden att den under tiden den 1 mars – 31 december 2009, i anledning av att en förändrad marknad kunde antas leda till förändrade förutsättningar för förmedlingsuppdraget, skulle ägna särskild uppmärksamhet åt de uppdragsavtal som fastighetsmäklarna ingår och som enligt den allmänna tillsynspolicyn som nämnden tillämpar alltid begärs in i samband med olika tillsynsärenden. De ärenden som under år 2009 resulterat i att en fastighetsmäklare varnades till följd av brister i ett uppdragsavtal påbörjades före myndighetens tillkännagivande och den särskilda granskningen av avtalen har hittills inte resulterat i att Disciplinnämnden beslutat någon disciplinär åtgärd mot någon fastighetsmäklare. En förklaring till att den särskilda granskningspolicyn hittills inte resulterat i några disciplinära åtgärder mot någon mäklare kan vara att myndighetens tillkännagivande resulterat i en skärpning från mäklarnas sida.

Åtterrapporering:

- Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden fördelat på anmälningar från enskilda, anmälningar från andra myndigheter och ärenden initierade av Fastighetsmäklarnämnden samt anmälningar om så kallat självinträde,
- genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden,
- antal tillsynsärenden i balans,
- antal tidigare avgjorda ärenden som följts upp genom efterkontroll,
- antal tillsynsärenden som avgjorts av Disciplinnämnden med uppgift om antal mäklare som meddelats varning eller fått sin registrering återkallad,
- antal tillsynsärenden som avgjorts av myndigheten med uppgift om antal ärenden som avskrivits utan utredning,
- antal underrättelser till Rikspolisstyrelsen om omständighet som kan antas ha samband med eller utgöra penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Påbörjade och avgjorda tillsynsärenden

Tabell 11 Tillsyn – antal påbörjade och avgjorda ärenden

	2007	2008 Totalt	2008 Exkl. "bygg- mäklare" ¹	2009
Antal påbörjade ärenden	412	394	394	333
varav				
anmälningar från enskilda	314	306	306	264
anmälningar från myndigheter	12	10	10	3
egeninitierade ärenden	65	66	66	55
anmälan om självinträde m.m.	21	12	12	11
Antal avgjorda ärenden ¹	340	470	389	368
varav				
anmälningar från enskilda	269	300	300	275
anmälningar från myndigheter	3	7	7	10
egeninitierade ärenden ¹	49	149	68	71
anmälan om självinträde m.m.	19	14	14	12
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar ¹	122	334	181	202
Antal ärenden i balans vid årets utgång	259	183	183	148

Tabell 12 Tillsyn – efterlevnadskontroller²

Efterlevnadskontroller	2007	2008	2009
Antal kontrollerade mäklare	7	14	14
varav lett till ett diariefört tillsynsärende	4	4	6

Tabell 13 Tillsyn – underrättelser till Rikspolisstyrelsen om eventuell penningtvätt m.m.³

	2007	2008	2009
Antal anmälningar	–	–	1

¹ Uppgifterna för år 2008 har här redovisats inklusive resp. exklusive 81 ärenden rörande mäklare anställda vid byggbolag. Dessa ärenden påbörjades i maj 2005. De har sedan avvaktat ett principiellt viktigt avgörande av Regeringsrätten. Ärendena avskrevs år 2008.

² Uppgifter om antal diarieförda tillsynsärenden ingår i uppgift om påbörjade egeninitierade ärenden i Tabell 11

³ Kravet att Fastighetsmäklarnämnden skall underrätta Rikspolisstyrelsen vid misstanke om penningtvätt m.m. infördes år 2009.

Variationer*Anmälningar från enskilda*

Antalet anmälningar från enskilda ökade starkt år 2007 för att år 2008 ligga kvar på i princip samma nivå. År 2009 har antalet anmälningar åter sjunkit till 2006 års nivå.

Minskningen i antalet anmälningar under år 2009 kan antas bero på att minskningen i antalet fastighetsaffärer nu visat sig om än med viss fördröjning. Det är myndighetens förhoppning att myndighetens starkt utökade informationsinsatser riktade mot konsumenter också resulterat i att konsumenterna fått en mera realistisk uppfattning om vad de kan förvänta sig av en fastighetsmäklartjänst och vad som förväntas av dem själva.

Det kan tilläggas att några anmälningar som rör hyresförmedlare inte kommit in till myndigheten under de tre senaste åren. Myndigheten har heller inte på annat sätt fått signaler om att det i allmänhet är några problem med hyresförmedlare.

Egeninitierade ärenden

Antalet egeninitierade ärenden har minskat från 66 år 2008 till 55 år 2009. Minskningen beror i huvudsak på att myndigheten, som hade minskade resurser för handläggning av tillsynsärenden och till följd härav hög arbetsbelastning, under hösten 2009 valde att avvakta med att starta en del tillsynsärenden.

Ålder

Fastighetsmäklarnämndens mål är sedan flera år att tillsynsärendenas ålder vid beslut inte skulle vara mer än sex månader. År 2007 var den genomsnittliga åldern drygt fyra månader. Så var också den genomsnittliga åldern år 2008. Myndigheten har dock inte lyckats bibehålla den handläggningstiden år 2009.

Tillsynsärendenas genomsnittliga ålder vid beslut ökade från 181 dagar år 2008 till 202 dagar år 2009, det vill säga med nära tre veckor. Även om de fem äldsta ärendena – som avvaktat domar från förvaltnings- eller allmänna domstolar antingen i egna mål eller i andra principiellt viktiga mål och där det tagit extremt lång tid innan målen avgjorts – inte räknas med, har åldern ökat, närmare bestämt med över en vecka. Detta beror på minskat antal årsarbetskrafter som handlägger tillsynsärenden.

Ärenden i balans

Antal ärenden i balans vid årets utgång har minskat från 183 ärenden år 2008 till 148 ärenden år 2009. Detta beror främst på att antalet påbörjade ärenden också minskat.

Särskilt om registerkontroller

Fastighetsmäklarnämnden har endast i begränsad omfattning under år 2009 kunnat genomföra sedvanliga registerkontroller i form av undersökningar av dels vilka mäklare som har restförda skulder eller gjort sig skyldiga till brott, dels vilka mäklare som systematiskt slarvar med att betala sina årsavgifter till myndigheten

dels ock vilka mäklare som anmälts till nämnden vid minst tre tillfällen under en tvåårsperiod.

Särskilt om efterlevnadskontroller

Som framgår av Tabell 12 har myndigheten under år 2009 gjort 14 så kallade efterlevnadskontroller varav sex lett till att ett nytt tillsynsärende startats mot mäklaren i fråga.

De ärenden som inte lett till något nytt tillsynsärende avser normalt fråga om en mäklares restförda skulder. Kontrollen görs då genom en enkel förfrågan till Kronofogdemyndigheten. Om mäklaren inte längre har några restförda skulder eller om skulderna understiger 10 000 kr behöver inget tillsynsärende läggas upp.

I de fall där ett nytt ärende lagts upp kan följande noteras. Efterlevnads-kontrollerna har gjorts i anledning av att mäklarna endera haft restförda skulder eller gjort sig skyldiga till olika typer av brottslighet, ofta i kombination med vissa brister i förmedlingsverksamheten. Ett ärende är ännu inte avgjort. Ett ärende har lett till att fastighetsmäklarens registrering återkallats. Beslutet är överklagat och inhiberat. I övriga ärenden har inget framkommit som tyder på att mäklaren inte skulle vara redbar eller lämplig som mäklare. I ett par andra fall har myndigheten beslutat att efter någon tid återigen granska mäklarens verksamhet.

Särskilt om tillsynsbesök hos mäklar företag

Genom att fastighetsmäklarbranschen i allt större utsträckning domineras av mäklarkedjor med enhetliga koncept och standardformulär för mäklarna inom kedjan får de enskilda mäklarna allt mindre möjlighet att påverka hur förmedlings-processen skall gå till.

För att i någon mån kunna granska företagens rutiner besöker myndigheten företagen och går igenom rutinerna, standardformulär m.m. Fastighetsmäklar-nämndens målsättning var att under år 2009 göra tre sådana anmälda besök hos företag. Tre besök har också förberetts men endast två har hittills genomförts.

Särskilt om konsumenternas förtroende för fastighetsmäklare

Tillsynen över fastighetsmäklare kan antas öka förtroendet för mäklare bland konsumenterna. Fastighetsmäklarnämndens målsättning är att en stor andel av de konsumenter som haft kontakt med en fastighetsmäklare skall ha förtroende för mäklare. Enligt den enkätundersökning som genomförts i december 2009 har var tredje tillfrågad som kan ta ställning i frågan ett stort förtroende för mäklare vilket skall jämföras med 29 procent föregående år.

Ärenden som prövats av Disciplinnämnden

Inom Fastighetsmäklarnämnden finns ett särskilt beslutsorgan, Disciplinnämnden, som har till uppgift att för myndighetens räkning avgöra frågor som rör åter-kallelse av registrering av fastighetsmäklare enligt 8 § första stycket 1 jämförd

med 6 § första stycket 5, 8 § första stycket 3 samt tredje stycket fastighetsmäklarlagen. Disciplinnämnden består av myndighetens chef, som är ordförande, en vice ordförande och högst sex andra ledamöter och det antal ersättare för dessa som regeringen bestämmer, för närvarande fyra. Disciplinnämnden är beslutför när ordföranden och minst fyra av de andra ledamöterna är närvarande.

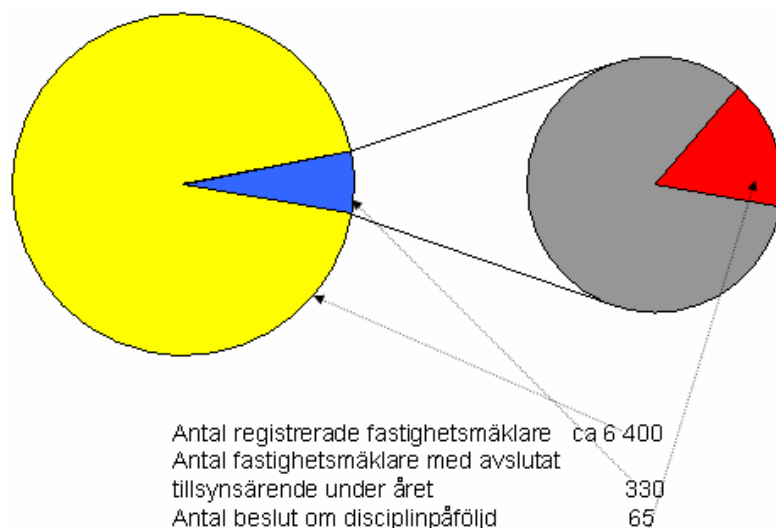
Det är alltså Disciplinnämnden som prövar alla tillsynsärenden i vilka fråga väckts om huruvida en fastighetsmäklare skall varnas eller hans eller hennes registrering återkallas.



Disciplinnämnden: från vänster Mari Gremlin, Britta Brinck-Nehlin, Johanna Albrektson, Kenneth Kanckos, Thomas Johansson, Lennart Hagberg (stf myndighetschefen Eva Kristina Ohlson) Lars Lindgren, Anna-Lena Järvstrand, ordförande, och Annika Marcus, vice ordförande. På bilden saknas Ola Jingryd, Kenne Nygren och Märnit Walfridsson.

Diagram 3 Tillsyn – ärenden som prövats av Disciplinnämnden

	2007 ¹	2008	2009
Antal ärenden som prövats av Disciplinnämnden	95	142	138
Antal mäklare som varnats av Disciplinnämnden	42	72	61
Antal mäklare vars registrering återkallats av Disciplinnämnden	6	1	4
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar	260	272	292

Diagram 4 Antal granskade mäklare och beslutade disciplinpåföljder år 2009**Variationer***Antal disciplinpåföljder*

Antal mäklare som varnades ökade kraftigt, från 42 år 2007 till 72 år 2008 för att sedan åter minska till 61 år 2009. Anledningen till ökningen föregående år var att det resurstillskott som myndigheten disponerade under år 2008 delvis användes för att arbeta av balanser där många äldre och komplicerade ärenden ingick.

Endast få mäklare får sin registrering återkallad varje år; variationerna beror närmast på vid vilken tidpunkt ärendena blir klara för avgörande.

Totalt har antalet mäklare som tilldelats en disciplinär påföljd minskat år 2009, från 73 föregående år till 65. Antalet påföljder i absoluta tal liksom förändringen är för liten för att det skall vara möjligt att dra några slutsatser om orsaken.

¹ Disciplinnämnden tillskapades år 2008 samtidigt som myndigheten blev en enrådighetsmyndighet. Här redovisas de ärenden som år 2007 prövades av den särskilda nämnden inom Fastighetsmäklarnämnden (dess ”styrelse”).

Andel mäklare som meddelas disciplinär påföljd

Andelen fastighetsmäklare som granskas i ett tillsynsärende och som meddelas någon disciplinär påföljd varierar tämligen lite över åren. I förhållande till antalet mäklare som varit registrerade vid utgången av respektive år har andelen mäklare med ett under året påbörjat tillsynsärende under flera år uppgått till mellan fem och sju procent och andelen som meddelas en disciplinär påföljd till cirka en procent eller mindre. Av de mäklare som varit föremål för tillsyn under året har cirka 20 procent meddelats en disciplinär påföljd.

Ärenden som prövats av myndigheten**Tabell 14 Tillsyn – ärenden som prövats av myndigheten**

	2007	2008		2009
		Totalt	Exkl. "byggmäklare" ¹	
Antal ärenden som prövats av myndigheten	245	328	247	230
Antal ärenden som avskrivits utan utredning	89	57	57	32
Genomsnittlig ålder, avgjorda ärenden, antal dagar ¹	69	361	128	148

Ärenden som avgjorts utan utredning

Antal ärenden som avgjorts utan utredning har minskat kraftigt, från 89 ärenden år 2007 och 57 ärenden år 2008 till 32 ärenden år 2009. Förklaringen är att den ordning som myndigheten på försök införde under hösten 2006 i avsikt att snabbare avsluta vissa anmälningsärenden, s.k. snabbhandläggning, avbröts hösten 2007 eftersom förfarandet rönt kritik i samband med Riksrevisionens granskning av nämndens verksamhet. Avsikten med förfarandet var emellertid att koncentrera myndighetens resurser på frågor som enligt nämndens bedömning var särskilt viktiga och som kunde förväntas leda till antingen påföljder eller uttalanden från nämnden. Det har dock visat sig, särskilt under de senaste månaderna, att ärenden som skrivs av utan utredning ofta leder till missnöje från anmälarnas sida och emellanåt en omfattande skriftväxling med dem om anledningen till att ärendet skrivits av, varför nyttan med en mera rationell handläggning kan diskuteras.

¹ Uppgifterna för år 2008 har här redovisats inklusive resp. exklusive 81 ärenden rörande mäklare anställda vid byggbolag. Dessa ärenden påbörjades i maj 2005. De har sedan avvaktat ett principiellt viktigt avgörande av Regeringsrätten. Ärendena avskrevs år 2008.

Sammanfattning

Tillsynen har år 2009 haft i stort sätt samma inriktning som år 2008 men har, till följd av minskat antal årsarbetskrafter som handlägger tillsynsärenden, minskat något i omfattning.

Verksamhetsgren Information

Verksamhetsgrenen Information går ut på att informera dels konsumenter om fastighetsmäklartjänsten och om god fastighetsmäklarsed, dels fastighetsmäklare om god fastighetsmäklarsed. Utöver informationsinsatser som riktar sig direkt till konsumenter och fastighetsmäklare ingår information som indirekt når dessa grupper, såsom information till journalister, konsumentvägledare med flera.

Kommunikationsstrategi

Fastighetsmäklarnämndens kommunikationsstrategi är att med kostnadseffektiva medel öka konsumenternas kunskap om fastighetsmäklartjänsten och såväl konsumenternas som fastighetsmäklarnas kunskap om god fastighetsmäklarsed, med andra ord att så billigt som möjligt nå såväl konsumenter som fastighetsmäklare med myndighetens budskap och information.

Myndighetens prioriteringar

Information till konsumenter

Med hänsyn till att Fastighetsmäklarnämnden är relativt okänd bland konsumenter i allmänhet har myndigheten fortsatt att söka öka kännedomen om myndigheten och vilket stöd konsumenten kan få i fråga om fastighetsmäklartjänstens innehåll, framför allt från myndighetens webbplats, då denne står i begrepp att köpa eller sälja en bostad.

Information till fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarnämnden bedömde att den nya lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ställde krav på omfattande informationsinsatser främst gentemot fastighetsmäklarna men även gentemot konsumenterna. Myndigheten har därför prioriterat informationen till mäklarna om deras skyldigheter enligt den nya penningtvättslagen. Samtidigt har myndigheten informerat om mäklarnas skyldigheter enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Återrapportering:

- Insatser och resultat av dessa.

Allmänna informationsinsatser

Myndighetens webbplats

Myndighetens webbplats är en viktig kanal för att nå ut med information. Allt informationsmaterial finns tillgängligt på webbplatsen. Som tidigare finns viss information översatt till engelska, finska, franska, spanska och tyska. Det finns även en sida med lättläst information.

Validerat.se mäter kontinuerligt tillgängligheten på ett stort antal webbplatser för myndigheter, företag, organisationer med flera. I den senaste mätningen uppnådde myndighetens webbplats 92 procent passerade tester vilket jämfört med 97 procent föregående år kan synas vara en försämring. Det försämrade resultatet beror på att en inställning i den så kallade master page som används för alla sidor. Genomsnittlig andel passerade tester för kategorin EU, myndigheter och nämnder uppgår till 76 procent.

I syfte att göra det möjligt för konsumenter av mäklartjänster att själva snabbt kontrollera om en person är registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden gjorde myndigheten under år 2006 fastighetsmäklarregistret tillgängligt på Internet. Vid utgången av år 2009 hade drygt 86 procent av de registrerade fastighetsmäklarna meddelat att de medger att vissa uppgifter om dem publiceras på myndighetens webbplats mot 83 procent föregående år. En förordningsändring som gör det möjligt att publicera mäklarnas namn utan så kallat PUL-medgivande begärdes senast i maj 2008 hos Justitiedepartementet.

Sedan ett nytt innehållshanteringssystem för Fastighetsmäklarnämndens webbplats tagits i drift år 2008 har myndigheten – för att underlätta för konsumenter, fastighetsmäklare, mäklarstuderande och andra att tillägna sig informationen – fortsatt att se över webbplatsen. Under år 2009 har den med konsult hjälp språkgranskats och strukturerats om. Dessutom har en del mindre tekniska justeringar gjorts. Allt informationsmaterial är nu lättare att hitta.

Det genomsnittliga antalet unika besökare på myndighetens webbplats uppgick år 2009 till cirka 2 300 per dag, en ökning från 2 100 besökare år 2008. Besöksstatistiken visar att en av de mest besökta sidorna är *Bra för spekulanter att veta om fastighetsförmedling*.

I en pågående webbplatsunderökning uppger 33 procent av dem som besöker webbplatsen att de är fastighetsmäklare, 20 procent att de är mäklarstuderande och två procent att de är mäklarassistenter. Detta tyder på att den information som finns på webbplatsen är värdefull för dessa gruppers verksamhet.

Pressmeddelanden och andra kontakter med journalister

Fastighetsmäklarnämnden började år 2008 skicka ut pressmeddelanden. Myndigheten har under år 2009 distribuerat sju pressmeddelanden, varav ett behandlade myndighetens information om penningtvättslagen. Andra behandlade

konsumentundersökningar genomförda åren 2008 och 2009. Ytterligare ett har innehållit statistiska uppgifter om myndighetens verksamhet.

Myndighetens informatör har även tagit kontakt med redaktionerna för olika konsumentinriktade TV- och radioprogram liksom med tidningars konsumentjournalister. Myndigheten har också ett faktablad som riktar sig direkt till journalister, med information om nämnden och dess verksamhet, liksom om tillgängligt informationsmaterial.

Syftet med såväl pressmeddelanden som andra kontakter har varit att skapa uppmärksamhet i media inom de områden som nämnden valt att belysa och att ge journalisterna uppslag till artiklar och radio- och TV-program med information om fastighetsmäklartjänsten.

Dessa kontakter har bidragit till visat intresse från media. Under år 2009 har myndigheten nämnts och företrädare för myndigheten uttalat sig i 307 tidningsartiklar, en minskning från 536 artiklar år 2008. Myndighetschefen har dock förekommit i media vid 127 tillfällen år 2009, bland annat några gånger i TV och radio, jämfört med 100 gånger föregående år.

Kontakter med kommunala konsumentvägledare

Konsumentvägledare har daglig kontakt med konsumenter, informerar dem om deras rättigheter och skyldigheter, lämnar råd inför ett köp av en vara eller tjänst och ger stöd vid klagomål. Många konsumenter vänder sig i första hand till konsumentvägledare; 20 procent av alla frågor de får rör boende. Det är därför viktigt att dessa kan lämna korrekt och aktuell information till konsumenterna.

Under år 2009 deltog företrädare för myndigheten i konsumentvägledarföreningens årliga konferens, Konsumentdagarna, där myndigheten även hade ett informationsbord. Företrädare för myndigheten har dessutom träffat konsumentvägledare på olika orter i landet vid två tillfällen.

Fastighetsmäklarnämnden har sedan år 2008 ett faktablad som riktar sig direkt till konsumentvägledarna, med information om nämnden och dess verksamhet, liksom om tillgängligt informationsmaterial.

Fastighetsmäklarnämnden har dessutom sedan flera år tillbaka ett samarbete med Konsumentverket som går ut på att kommunala konsumentvägledare har möjlighet att ställa frågor till myndighetens personal i Konsumentverkets webbaserade kommunikationskanal Portalen.

Information till konsumenter

Konsumenternas behov av information

Fastighetsmäklarnämnden har med konsulthjälp i slutet av år 2009, liksom de föregående två åren, genomfört en enkätundersökning bland konsumenter. Vidare

har myndigheten sammanställt de frågor som de som anmäler fastighetsmäklare till Fastighetsmäklarnämnden tar upp i sina anmälningar. Myndigheten har även gjort fyra mindre s.k. telefonmätningar rörande innehållet i samtalen till nämnden.

De vanligaste frågorna och klagomålen som nu framkommit rör, liksom tidigare år, budgivning och lockpriser, uppgifter i objektsbeskrivning, fastighetens skick och dålig information om fastigheten, liksom mäklarens uppträdande. Även uppdragsavtalet vållar konsumenterna problem. Brister i utformade villkors-klausuler är ett inte ovanligt problem som Fastighetsmäklarnämnden ser mycket allvarligt på.

En majoritet av de tillfrågade i konsumentenkäten hade dåliga kunskaper om fastighetsmäklarens skyldigheter gentemot köpare och säljare och många tror att mäklaren har ett större ansvar för att kontrollera fastighetens skick än vad mäklaren egentligen har. Kunskapen om fastighetsmäklarens skyldigheter har dock ökat något jämfört med föregående år.

Detsamma gäller kunskapen om vilka rättigheter och skyldigheter konsumenten själv har vid köp och försäljning av bostad. Även om kunskapen ökat jämfört med föregående år är den fortfarande för liten.

Andelen konsumenter som spontant kan besvara frågan vilken instans eller inrättning som har ett särskilt ansvar för fastighetsmäklare har minskat från nio till sex procent. Andelen som säger sig känna till eller ha hört talas om Fastighetsmäklarnämnden är dock i stort sett oförändrad, omkring en tredjedel, jämfört med föregående år.

Syftet med kartläggningen har främst varit att utgöra underlag för Fastighetsmäklarnämndens fortsatta informationsarbete bland konsumenter. Den visar samtidigt att de problem som konsumenterna upplever, bland annat frågor kring budgivning och fastighetens skick, är frågor som nämnden sedan länge informerar om, bland annat i faktablad.

De identifierade informationsbehoven är sammanfattningsvis följande. Konsumenter behöver information om vad de skall tänka på när de anlitar en fastighetsmäklare. Vidare behöver de information om vad som åligger konsumenten själv vid köp och försäljning av bostad. För att få denna information behöver de till en början ha kännedom om Fastighetsmäklarnämnden och dess verksamhet och för fortsättningen ha möjlighet att ta till sig nämndens information i ämnet.

Insatser för att informera konsumenter

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2009 inte kunnat upprätthålla informationsinsatserna gentemot konsumenterna på samma nivå som år 2008. Myndigheten har dock fortsatt att koncentrera sina insatser på att informera konsumenter om att nämnden finns och om nämndens verksamhet i syfte att konsumenterna själva på nämndens webbplats skall söka information om vad som

åligger konsumenten själv respektive fastighetsmäklaren vid köp och försäljning av bostad.

Målet med Fastighetsmäklarnämndens informationsinsatser är att nå de konsumenterna som står i begrepp att byta bostad och därvid anlita fastighetsmäklare. Det är främst tre åldersgrupper som är aktuella. Den första är ungdomar som köper bostad för första gången. Den andra är barnfamiljer som byter till en större bostad. Den tredje är äldre personer som byter till en bekvämare bostad.

Informationsmaterial

Faktablad

Fastighetsmäklarnämnden arbetar med en serie faktablad, *Bra att veta om*, vars huvudsakliga målgrupp är konsumenterna. Syftet med dessa faktablad är att informera konsumenterna om vad som gäller för konsumenterna och fastighetsmäklarna när de träffar avtal om fastighetsförmedling och om vad nämnden anser vara god fastighetsmäklarsed. Nya faktablad produceras kontinuerligt i ämnen som det av anmälningar och andra kontakter med konsumenterna framgår är angelägna.

Vid utgången av år 2009 fanns elva faktablad som riktar sig till konsumenterna, varav ett, *Regler mot Diskriminering*, har färdigställts och tre arbetats om under året. Ett faktablad ersattes med en broschyr. Tre av faktabladsen fanns i engelsk och tysk översättning. Dessutom fanns tre faktablad med kortfattad information under rubriken *Tio budord*.

Broschyrer

Två informationsbroschyrer har sammanställts under år 2009.

Den ena broschyren, *Information om åtgärder mot penningtvätt – Därför måste fastighetsmäklaren ställa frågor*, ger förklaringar till varför mäklaren är skyldig att ställa frågor som ibland kan uppfattas som närgångna och kränkande.

En annan broschyr som myndigheten arbetat med under ett antal år och som färdigställts under år 2009 är *Sälja och köpa bostad via mäklare*. Här ges en överblick över vad man bör tänka på när man som säljare eller köpare anlitar fastighetsmäklare. Den kan sägas vara kort sammanfattning av den information som ges i olika faktablad.

Informationskanaler

Anslagstavlan

Anslagstavlan, som sänds i SVT, är en traditionell kanal för information från myndigheter till allmänheten och som når många konsumenterna i hela Sverige.

Under hösten 2009 producerades ett nytt inslag med information om Fastighetsmäklarnämnden som sedan har sänts i SVT1 och SVT2 vid flera

tillfällen varje månad. Inslaget, som även kan spelas upp via myndighetens webbplats, ersätter det första inslaget som spelades in under våren 2008.

De två inslagen har visats i SVT vid sammanlagt 118 tillfällen under år 2009. Antalet tittare har varierat mellan 9 000 och över en halv miljon beroende på sändningstid.

I den konsumentundersökning som genomförts i slutet av år 2009 uppgav nio procent att de sett avsnittet i Anslagstavlan jämfört med tio procent år 2008.

Annonsering

Fastighetsmäklarnämnden publicerade under år 2008 ett flertal annonser i olika tidningar. Under år 2009 har myndigheten inte kunnat fortsätta med annonseringen i samma omfattning. Endast någon enstaka annons har publicerats.

Andra webbplatser

Myndigheten har aktivt sökt påverka andra myndigheter med inriktning på konsumentfrågor i allmänhet och fastighetsförmedling i synnerhet, branschorganisationer, mäklarfirmor och marknadsplatser för bostäder att lämna tydlig information om Fastighetsmäklarnämnden och att från sina webbplatser länka till nämndens webbplats. Myndigheten hoppas därmed kunna nå just de konsumenter som kan antas ha behov av nämndens informationsmaterial. Många organisationer som myndigheten kontaktat är positiva medan andra vill avvakta.

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) har en tydlig så kallad banner med myndighetens logotyp på sin startsida, vilket under november 2009 genererade 2 400 besökare till myndighetens webbplats. Mäklarsamfundet har för närvarande en länk som inte är lika lätt att hitta som tidigare men den genererade trots detta under samma period minst 800 besökare.

Fastighetsmäklarnämnden kan vidare själv konstatera att 57 mäklarfirmor hade en länk till myndighetens webbplats vid utgången av år 2009 (29 vid samma tid år 2008). Det kan tilläggas att 33 procent av de fastighetsmäklare som tillfrågats vid en enkätundersökning som genomförts bland fastighetsmäklare under december 2009 har uppgett att de har en sådan länk (27 procent året innan). Dessa länkar har genererat många besök på nämndens webbplats. Ett par exempel är cirka 3 000 besökare under året från Skandiamäklarnas och cirka 1 500 från Fastighetsbyråns webbplatser.

Hemnet hade tidigare under rubriken *Att välja mäklare* länkar till flera myndigheter och organisationer, bland annat till Fastighetsmäklarnämnden. På deras startsida fanns också understundom, när det fanns ledigt utrymme, en banner med länk till myndigheten. Under år 2009 har dock Hemnet förnyat sin webbplats och länken till myndigheten har flyttats till annan plats där den är svårare att hitta. Vid slutet av år 2009 var den genomsnittliga besöksfrekvensen per månad från Hemnet drygt 400 besökare jämfört med över 10 000 besökare vid de tillfällen då det fanns en banner på Hemnets startsida. Det är således ett stort antal besökare

som fallit bort. Att hyra utrymme på Hemnets startsida för en permanent banner är dock alltför kostsamt.

Vid årsskiftet 2009/2010 hade även 68 kommuner länkar till myndighetens webbplats vilket kan jämföras med 54 kommuner föregående år.

I början av år 2009 lanserades en ny boportal – OmBoende.se – som är ett samarbete mellan Konsumentverket och Boverket, där Boverket svarar för driften. OmBoende.se skall ge snabb och korrekt information om frågor som rör boende. I de avsnitt som rör köp och försäljning av bostad finns länkar till valda delar av Fastighetsmäklarnämndens webbplats. Myndigheten deltog i utvecklingsarbetet avseende innehållet i OmBoende.se. Under hösten 2009 har antalet besökare på OmBoende.se ökat och uppgår nu till cirka 40 000 per månad. Antalet besökare som kommer till Fastighetsmäklarnämnden från OmBoende.se direkt via länkarna är dock ännu litet; cirka 300 under hela år 2009.

Bomässor

Besökarna på bomässor kan i stor utsträckning antas vara intresserade av boendefrågor. Samtidigt är denna informationskanal resurskrävande. Under år 2009 har myndigheten deltagit som utställare på bomässor i Eskilstuna och Västerås med totalt drygt 8 000 besökare. Detta är en avsevärd minskning jämfört med föregående år då myndigheten deltog som utställare på fyra bomässor och med informationsställ på tre mindre mässor med totalt drygt 80 000 besökare. Å andra sidan är det myndighetens erfarenhet att intresset från besökarna för myndighetens information var större på de mindre mässorna år 2009.

Telefon och e-post

Fastighetsmäklarnämnden avsätter betydande resurser för att besvara förfrågningar om god fastighetsmäklarsed per telefon och e-post. I tid räknat kan nära 70 procent av den telefontid som används för information om god fastighetsmäklarsed beräknas rikta sig till konsumenter. Detta är visserligen en resurskrävande informationskanal men det är nämndens ambition att så långt det är möjligt vara tillgänglig för konsumenterna på det sätt de själva önskar få information.

De telefonmätningar som Fastighetsmäklarnämnden genomfört, då vanliga frågor noterats (totalt 1356 frågor, varav 457 från konsumenter under år 2009), har också utgjort underlag för nya *Frågor & svar* på nämndens webbplats. *Frågor & svar* är ett sätt att låta flera konsumenter ta del av den mest efterfrågade informationen.

Resultat av informationsinsatser riktade till konsumenter

Konsumenter som har uppmärksammat Fastighetsmäklarnämnden främst genom TV uppgår till 27 procent och via tidningsartiklar till 23 procent. Andelen som inte kan svara på frågan hur de uppmärksammat myndigheten har dock ökat från 44 procent år 2008 till 60 procent år 2009, vilket torde vara ett resultat av att myndigheten varit mindre synlig i media under år 2009.

Kännedomen totalt om Fastighetsmäklarnämnden ligger kvar på samma nivå som år 2008, trots att myndighetens utåtriktade aktiviteter minskat under år 2009. Andelen konsumenter som spontant känner till Fastighetsmäklarnämnden är dock mindre än föregående år.

Konsumenterna har fortfarande dålig kunskap om sina skyldigheter och rättigheter i en bostadsaffär som förmedlas av fastighetsmäklare och man tror att mäklaren har ett större ansvar än vad denne har. Kunskapen har dock ökat jämfört med år 2008 vilket är positivt.

Information till fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarnämnden har som tidigare nämnts, prioriterat informationen till mäklarna om deras skyldigheter enligt den nya penningtvättslagen. Andra informationsinsatser i form av nytt informationsmaterial har därför fått stå tillbaka men har, så långt det varit möjligt, hållits aktuellt.

Informationsmaterial

Allmänna råd

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare publicerat allmänna råd till fastighetsmäklarna på några områden. Under år 2009 påbörjades, i anledning av förändrad lagstiftning, arbetet med att omarbete ett Allmänt råd om åtgärder mot penningtvätt.

Fastighetsmäklarnämndens avgöranden

Myndigheten framställer en årsbok med Disciplinnämndens avgöranden i tillsynsärenden där nämnden tagit ställning i frågor om god fastighetsmäklarsed m.m.

Alla årsböcker från och med år 2000 finns på nämndens webbplats. Årsboken distribueras även i häftade kompendier och elektroniskt till de universitet och högskolor som anordnar fastighetsmäklarutbildning samt till mäklarkårens två stora branschorganisationer och tre större kedjeföretag.

För att snabbare göra Disciplinnämndens avgöranden tillgängliga har redan under hösten 2009 en sammanställning av Disciplinnämndens avgöranden under första halvåret 2009 publicerats.

Uttalanden

För att snabbt nå ut med information om vad Fastighetsmäklarnämnden anser vara god fastighetsmäklarsed refererar myndigheten kontinuerligt på myndighetens webbplats viktiga uttalanden, utan att avvakta att den årsvisa – nu halvårsvisa – sammanställningen i en årsbok färdigställs. 20 sådana uttalanden har publicerats under år 2009.

Serien God fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarnämnden påbörjade under år 2006 en ny serie skrifter kallad *God fastighetsmäklarsed*. I serien – som är framtagen för att på ett enkelt sätt göra vissa av nämndens överväganden och avgöranden tillgängliga för fastighetsmäklarna – försöker myndigheten att på ett överblickbart sätt redogöra för ett antal frågor som är viktiga för fastighetsmäklare och konsumenterna. Myndigheten har publicerat totalt sju skrifter i denna serie. Ett arbete med att omarbete en av dem, Förmedling av bostadsrätt m.m., påbörjades redan år 2008 men har på grund av bristande resurser inte kunnat slutföras.

Faktablad

Fastighetsmäklarnämnden arbetar med en serie faktablad, *Bra för fastighetsmäklaren att veta om*, vars huvudsakliga målgrupp är mäklare. Serien motsvarar de faktablad som riktar sig till konsumenterna. Sammanlagt har elva faktablad publicerats som främst vänder sig till fastighetsmäklare. Två av dessa har publicerats under år 2009, nämligen om Nyproduktion och om Regler mot diskriminering m.m.

Andra serier är *Bra för i utlandet etablerade fastighetsmäklare att veta om* med två faktablad och *Bra för blivande fastighetsmäklare att veta om* också med två faktablad.

Under år 2009 har fem av faktabladen omarbetats.

Broschyrer

Penningtvättslagens bestämmelser om vad bland annat fastighetsmäklare har att iaktta i anledning av den nya penningtvättslagen är relativt komplicerade. Myndigheten har därför i början av år 2009 framställt en broschyr, *Lathund om åtgärder mot penningtvätt*. Syftet med broschyren är att fastighetsmäklare skall kunna ha den lätt tillgänglig för att kontrollera att han eller hon uppfyller sina skyldigheter enligt penningtvättslagen.

Som tidigare nämnts i avsnittet som behandlar information till konsumenterna har myndigheten sammanställt en broschyr, *Sälja och köpa bostad via mäklare*, med information om vad man som köpare bör tänka på. Denna broschyr riktar sig till konsumenterna men är tänkt att kunna användas av fastighetsmäklare som saknar resurser att framställa eget informationsmaterial om köparens och säljares respektive fastighetsmäklarens rättigheter och skyldigheter, som de kan dela ut till sina kunder.

Övrigt

Under rubriken *Nyheter* på myndighetens webbplats publicerar Fastighetsmäklarnämnden, utöver det informationsmaterial som direkt har anknytning till myndighetens verksamhet, även information på områden som inte primärt är myndighetens ansvar men som är viktiga för en fastighetsmäklare att känna till.

Informationskanaler

Föredrag och informationsmöten

Informationsmöten om den nya penningtvättslagen m.m.

Under år 2009 har myndigheten genomfört en stor informationsinsats riktad till fastighetsmäklare. Det rör sig om informationsmöten i anledning av den nya penningtvättslagen. Två företrädare för myndigheten har vid 16 tillfällen på tolv orter i hela landet hållit föreläsningar om hur lagen skall tolkas i fråga om mäklarens skyldigheter enligt lagen. Vid några tillfällen deltog även en företrädare för Finanspolisen. Samtidigt lämnades information om mäklarnas skyldigheter enligt lagen om energideklaration för byggnader. Sammanlagt deltog över 1 000 fastighetsmäklare i dessa informationsmöten. Vid fem tillfällen deltog även mäklarstuderanden.

Härutöver har information om penningtvättslagen lämnats vid olika sammankomster anordnade av branschorganisationerna.

Andra föreläsningar och föredrag

Myndighetens chef och övrig personal har vid sju tillfällen medverkat som föredragshållare vid sammankomster anordnade av fastighetsmäklarnas branschorganisationer och av större mäklarföretag. Föredragen har ofta rört nyheter i fråga om lagstiftning och god fastighetsmäklarsed som fastighetsmäklarna bör känna till. Myndigheten har härigenom, direkt eller indirekt, nått många fastighetsmäklare.

Telefon och e-post

Fastighetsmäklarnämnden avsätter betydande resurser för att besvara förfrågningar per telefon och e-post om god fastighetsmäklarsed. Omkring en tredjedel av den telefontid som används för information om god fastighetsmäklarsed uppskattas rikta sig till fastighetsmäklare. Denna informationskanal är visserligen resurskrävande men det är nämndens ambition att så långt det är möjligt vara tillgänglig för fastighetsmäklarna när de är tveksamma om vad som är god fastighetsmäklarsed.

Möten med mäklarorganisationer och andra

Fastighetsmäklarnämnden anordnar sedan länge möten två gånger om året med såväl branschorganisationerna som de största mäklarföretagen, vilka tillsammans representerar en stor andel av mäklarkåren. Syftet med dessa möten är att diskutera frågor av gemensamt intresse. Vid mötena informerar myndigheten också om hur den ser på olika sakfrågor. Härutöver har myndigheten haft flera andra överläggningar med såväl branschorganisationerna som med företrädare för större mäklarföretag.

Branschtidningar

Fastighetsmäklarnämnden medverkar på olika sätt i de tre branschtidningarna Aktiv Mäklare, Fastighetsmäklaren och Mäklarvärlden med allt från notiser till intervjuer. Exempelvis har nämnden ett stående inslag i Aktiv mäklare med nyheter från nämnden. Dessa branschtidningar når i stort sett samtliga registrerade fastighetsmäklare liksom mäklarstuderande.

Nyhetsbrev

Nyhetsbrev skickas med e-post till de mäklare som har lämnat sin e-postadress till Fastighetsmäklarnämnden, dvs. 80 procent av de registrerade fastighetsmäklarna vid utgången av år 2009 (cirka 75 procent föregående år). Nyhetsbrev, som också finns på myndighetens webbplats, är i första hand avsedda att fästa mäklarnas uppmärksamhet på ny information som publicerats på webbplatsen. Under året har elva nyhetsbrev distribuerats.

Mäklarmässan

Fastighetsmäklarnämnden deltog i november 2009 med en monter på Mäklarmässan som arrangerades av Mäklarsamfundet. Mässan besöktes av cirka 1 200 fastighetsmäklare och 400 mäklarstuderanden samt ett antal journalister och leverantörer till mäklarföretagen.

Resultat av informationsinsatser riktade till fastighetsmäklare

Som framgår ovan har samtliga fastighetsmäklare goda möjligheter att ta del av Fastighetsmäklarnämndens information om god fastighetsmäklarsed.

Enligt den enkätundersökning bland fastighetsmäklare som myndigheten låtit göra hämtar 62 procent av mäklarna information från myndighetens webbplats om praxis och om god fastighetsmäklarsed minst ett par gånger per år. Detta innebär en ökning med fem procentenheter jämfört med föregående år. Närmare 80 procent av mäklarna tycker att den information de får via nyhetsbrev, webbplats och faktablad är mycket eller ganska värdefull. Detta innebär också en ökning med omkring fem procentenheter.

Av enkätundersökningen framgår att fastighetsmäklarna i ökad omfattning även uppmärksammat myndighetens information i framförallt tidningsartiklar och i nyhetsinslag i TV och radio.

Var tionde fastighetsmäklare uppger att kontakterna med myndigheten har förbättrats under år 2009.

Huruvida fastighetsmäklarna tillägnar sig informationen är det svårare att ha någon uppfattning om. De förfrågningar per telefon och e-post som myndigheten tar emot visar dock att myndighetens informationskampanj beträffande penningtvätt gett resultat så till vida att fastighetsmäklarna nu oftare frågar om de gjort tillräckligt i ett enskilt fall och inte som tidigare enbart ifrågasätter regelverket.

Fastighetsmäklare har vid åtta tillfällen under 2009 till Finanspolisen anmält förhållanden som kan misstänkas ha samband med penningtvätt. Detta kan jämföras med totalt ett enda tillfälle under tidigare år.

Kompetensförsörjning m.m.

Åtgärder

Personalrekrytering m.m

På myndigheten arbetade vid ingången av år 2009 17 anställda, därav en tillsynshandläggare och en informatör som anställdes år 2008 för de extra medel som Fastighetsmäklarnämnden då tilldelats. Dessutom arbetade en juridikstudierande några timmar varje vecka med registreringsfrågor. Tillsynshandläggaren har fått förlängd anställning under året av bland annat den anledningen att kanslichefen begärt tjänstledigt för att pröva annat arbete. Kanslichefen återinträdde i tjänst under året. Juridikstuderanden, som slutförde sina studier i början av året, har anställts först som vikarie för en föräldraledig handläggare och senare som resurs för registreringsfrågor. Under året har vidare en tidigare konsult anställts som vikarie för en registrator.

Myndigheten har inte haft några svårigheter att rekrytera och behålla personal. Intern rörlighet är möjlig endast i mycket begränsad utsträckning med hänsyn till myndighetens storlek och verksamhet. Myndigheten ser emellertid kontinuerligt över frågor om delegering av beslutanderätt och handläggande uppgifter. Syftet är att delegera arbetsuppgifter så långt det med hänsyn till Fastighetsmäklarnämndens instruktion är möjligt utan att åsidosätta rättssäkerheten.

Utbildning

Myndigheten har satsat på utbildning som riktar sig till hela personalen genom att anlita en extern föreläsare för att informera om Skatteverkets arbete med skatterevisioner m.m. och anordna intern utbildning om penningtvätt och datorhantering. Även vid Disciplinnämndens sammanträde i september, då förutom nämndens ledamöter även hela personalen deltog, genomfördes med hjälp av externa föreläsare, flera seminarier i ämnen med anknytning till myndighetens verksamhet. På årets Mäklarmässa fanns det möjlighet att åhöra flera föreläsningar och debatter i frågor kring boende och god fastighetsmäklarsed.

Personalen har även under ett studiebesök vid Länsstyrelsen i Helsingfors, som är en av de myndigheter som i Finland har tillsyn över fastighetsmäklare, fått information om de finska bestämmelserna som rör mäklare. Företrädare för Länsstyrelsen i Helsingfors har även besökt Fastighetsmäklarnämnden, liksom företrädare för det norska Kredittilsynet, varvid kunskapsutbyte skett. Härutöver har myndigheten satsat på intern och extern utbildning för enskilda medarbetare i form av kurser och studiebesök.

Tabell 15 Utbildning av personalen

Utbildningsdagar	2007	2008	2009
Antal dagar per anställd	6	8	7

Hälsofrämjande åtgärder

För att främja personalens hälsa uppmuntrar myndigheten motion genom att subventionera personalens kostnader för att delta i olika typer av motionsaktiviteter. Under år 2008 har hela personalen under en månad deltagit i en s.k. stegtävling. Myndigheten har vidare stått för vissa rehabiliteringsinsatser. Gemensamma sociala aktiviteter har anordnats för att stärka vikänsan hos myndighetens personal.

Övrigt

Den tidigare myndighetschefen, som slutade sin anställning i april 2006, har även fortsättningsvis anlitats för att bistå myndighetschefen i särskilda projekt. Ett exempel är det europeiska projektet för standardisering av fastighetsmäklartjänster i vilket Sverige deltar genom Swedish Standards Institute, SIS. Andra är arbetet med förslag till ändringar i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) och en promemoria om differentierad ansökningsavgift för direktansökan.

Hur åtgärderna bidragit till att uppnå målen

Det förhållandet att myndigheten haft kvar informatören under året har medfört att myndigheten kunnat fortsätta att arbeta med informationsinsatser gentemot såväl konsumenter som fastighetsmäklare.

Att behålla juridikstuderanden som registreringshandläggare medförde att den tidigare registreringshandläggaren kunde övergå till tillsynsuppgifter vid sin återkomst från föräldraledighet.

Utbildningsinsatserna har medfört större kunnande bland personalen och därmed bättre kvalitet i ärendehandläggningen.

Systemet med direktansökan via Internet, som togs i drift i december 2007, har inneburit att vissa rationaliseringsvinster uppnåtts, dock inte i den utsträckning som Fastighetsmäklarnämnden hade hoppats eftersom färre än beräknat ansökt om registrering denna väg. Eftersom andelen direktansökningar trots allt ökat under år 2009 har myndigheten dock gott hopp att investeringen så småningom skall ge utdelning.

Den omständigheten att den tidigare myndighetschefen medverkat i särskilda projekt har inneburit att den löpande verksamheten har blivit mindre lidande än eljest.

Sjukfrånvaro

Här redovisas den totala sjukfrånvaron i procent av tillgänglig arbetstid och långtidssjukfrånvaron (60 kalenderdagar) i procent i förhållande till den totala

sjukfrånvaron. Vidare redovisas åren 2008 och 2009 den totala sjukfrånvaron rörande kvinnor och för år 2009 den totala sjukfrånvaron för anställda i åldern 30–49 år. Uppgift om den grupprelaterade sjukfrånvaron i övriga grupper lämnas inte eftersom antalet anställda i respektive grupp inte överstigit tio personer.

Tabell 16 Sjukfrånvaro; procent

Sjukfrånvaro	2007	2008	2009
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	7,6	8,2	8,2
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	62,6	55,0	70,3
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	–	9,9	9,5
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 30–49 år	–	–	11,2

Anmärkas kan att myndigheten under året haft en inte obetydlig andel sjukfrånvaro, vilken inte i alla delar kunnat kompenseras med vikarier.

Särskilda åtaganden

Standardisering av fastighetsmäklartjänster

Fastighetsmäklarnämnden har sedan slutet av år 2005, genom Swedish Standards Institute, SIS, deltagit i det europeiska projektet avseende standardisering av fastighetsmäklartjänster. Myndigheten har bidragit med medel för att täcka SIS kostnader för projektet, så även under år 2009.

Projektet slutfördes i princip år 2008 men Europeiska standardiseringskommitténs beslut fördröjdes på grund av ett överklagande av europeiska konsumentorganisationen ANEC och trädde i kraft först i december 2009.

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2009	2008
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	13 872	14 757
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	6	6
Intäkter av bidrag		184	246
Finansiella intäkter	3	4	21
Summa		14 066	15 031
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-10 430	-10 555
Kostnader för lokaler		-974	-1 008
Övriga driftkostnader		-2 583	-2 782
Finansiella kostnader	5	-5	-35
Avskrivningar och nedskrivningar		-209	-209
Summa		-14 201	-14 588
Verksamhetsutfall		-135	442
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. samt andra intäkter som inte disponeras av myndigheten		16 244	16 098
Medel som tillförts statsbudgeten från uppbördsverksamhet		-16 244	-16 098
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring	6	-135	442

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	7	260	381
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	8	61	37
Summa		321	418
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	9	74	113
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	10	199	82
Summa		274	194
Fordringar			
Fordringar hos andra myndigheter	11	180	222
Övriga fordringar		9	2
Summa		189	224
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	12	381	456
Upplupna bidragsintäkter	13	24	0
Summa		405	456
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	14	1 056	-266
Summa		1 056	-266
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		292	853
Summa		292	853
SUMMA TILLGÅNGAR		2 536	1 879

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2009-12-31	2008-12-31
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital			
Balanserad kapitalförändring	15	0	-1 290
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		-135	442
Summa		-135	-847
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	0	105
Summa		0	105
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	17	433	612
Skulder till andra myndigheter		381	282
Leverantörsskulder		785	672
Övriga skulder		166	171
Summa		1 765	1 736
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	18	771	885
Övriga förutbetalda intäkter	19	135	0
Summa		906	885
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		2 536	1 879

ANSLAGSREDOVISNING

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Ingående över- förings- belopp	Årets tilldelning enl regle- ringsbrev	Utnyttjad del av medgivet överskri- dande	Indrag- ning	Totalt dispo- nibelt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
Not							
Uo 18 3:4 Ramanslag ap.1 Fastighetsmäklarnämnden (ram)	20	276	13 538	-139	13 675	-14 216	-541
Uo 26 1:4 Ramanslag Övergångseffekter av kostnadsässig avräkning ap. 43 Fastighetsmäklarnämnden	21		139		139	-139	0
Summa	276	13 538	139	-139	13 814	-14 355	-541

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Beräknat Not belopp	Inkomster
2553 001 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarnämnden		
Årsavgifter	12 500	14 912
Ansökningsavgifter	1 000	1 332
Summa	13 500	16 244

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

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

Efter brytdagen har fakturor överstigande 10 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

Övergång till kostnadsmässig anslagsavräkning

De nya reglerna om kostnadsmässig anslagsavräkning från och med den 1 januari 2009 innebär att kostnader, inte utgifter, avräknas anslag.

För att anslagsmässigt hantera periodiseringar som gjordes i årsbokslutet 2008 har myndigheten fått en anslagspost under det särskilda anslaget Uo 26 1.4, Övergångseffekter av kostnadsmässig avräkning. Dessa periodiseringar, 139 tkr, har inte påverkat resultaträkningen under år 2009, utan bokförts direkt mellan posten Balanserad kapitalförändring och det särskilda anslaget.

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämmelsen. Utgående balans år 2008, 708 tkr, har år 2009 minskat med 209 tkr.

Upplysningar av väsentlig betydelse

Myndigheten har ett av regeringen ej medgivet överskridande av anslag på 135 tkr. Övergången till kostnadsmässig anslagsavräkning har gjort utfallet mer svårbedömt där en stor post som semesterlöneskuld ingår. En oväntad ökning ha skett från 13,5% till cirka 18% av kostnader för avtalspensioner. Fastighetsmäklarnämnden kommer att se över befintliga årsarbetskrafter i förhållande till den verksamhet som ska bedrivas enligt instruktion.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst 10 tkr och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år.

Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsmetod.

Avskrivning under anskaffningsåret sker från den månad tillgången tas i bruk.

Bärbara datorer och tillbehör kostnadsförs löpande.

Tillämpade avskrivningstider

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

Omsättningstillgångar

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

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner**Disciplinnämnd / andra styrelseuppdrag**

	Ersättning
Johanna Albrektson (S)	10
Yvonne Borgecrona (L t.o.m.2009-05-07)	2
Britta Brinck-Nehlin (L)	12
– Fastighetsmäklarförbundet AB (ordf)	
– Trelleborgs kommuns Utvecklings AB (L)	
Mari Gremlin (S t.o.m. 2009-05-06, L fr.o.m. 2009-05-07)	12
– Skadenämnden för småhus – Bostadsgaranti (L)	
– Allmänna Reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (L)	
– Allmänna Reklamationsnämnden Fastighetsmäklaravd (L)	
– Elrådgivningsbyrån AB (S)	
Thomas Johansson (L fr.o.m. 2009-05-07)	8
Lennart Hagberg (S)	9
– HusmanHagberg AB (VD)	
– Hagberg & Partners AB (VD)	
– Järfälla Fastighetsbyrå AB (ordf)	
– Solna Fastighetsbyrå AB (VD)	
– Sundbybergs Mäklarbyrå AB (VD)	
Ola Jingryd (L)	12

Anna-Lena Järvstrand (ordförande)	
– Marknadsdomstolen (vice ordf)	
– Domkapitlet i Stockholms stift (ersättare för domarledamot)	
– Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfaren ledamot)	
– Kammarkollegiets insynsråd (L)	
Kenneth Kanckos (L)	10
Lars Lindgren (S)	9
– Bankgirocentralen BGC AB (S)	
– BankomatCentralen AB (L)	
– Devise Business Transactions Sweden AB (S)	
– BGC Holding AB (S)	
– Svenska Handelsbanken AB (EFT)	
– Allmänna reklamationsnämnden Bankavdelningen (L)	
Kenne Nygren (S)	8
– Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen	
– Byggkonsult Nygren AB (VD)	
Michael Malmberg (L t.o.m. 2009-01-31)	2
Annika Marcus (vice ordförande)	41
– Oljekrisnämnden (L)	
– Regionala etikprövningsnämnden i Stockholm (ordf)	
– Fjärrvärmenämnden (ordf)	
Märit Walfridsson (L)	5
– Länsrätten i Gävleborgs län (värderingsteknisk ledamot)	

Ledande befattningshavare / styrelseuppdrag

	Ersättning
Anna-Lena Järvstrand (myndighetschef)	831
– Marknadsdomstolen (vice ordf)	
– Domkapitlet i Stockholms stift (ersättare för domarledamot)	
– Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfaren ledamot)	
– Kammarkollegiets insynsråd (L)	

Uppgifter om sjukfrånvaro, se s. 41 i resultatredovisningen

Noter (tkr)

Resultaträkning

		2009	2008
Not	1 Intäkter av anslag		
	Intäkter av anslag	13 872	14 757
	Summa	13 872	14 757
	<p>Summa "Intäkter av anslag" (13 872 tkr) skiljer sig från summa "Utgifter" (14 355 tkr) enligt anslagsredovisningen. Skillnaden (483 tkr) beror på minskning av semesterlöneskuld som intjänats före år 2009 (-209 tkr) och total övergångseffekt med anledning av införandet av kostnadmässig anslagsavräkning (-139 tkr). Dessa poster har belastat anslaget, men inte bokförts som kostnader i resultaträkningen. Resterande belopp (-135 tkr) avser ej medgivet anslagsöverskridande.</p>		
Not	2 Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
	Intäkter enligt 4 § avgiftsförordningen	0	1
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	6	5
	Summa	6	6
Not	3 Finansiella intäkter		
	Ränteintäkter räntekonto i Riksgäldskontoret	4	21
	Summa	4	21
Not	4 Kostnader för personal		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	6 445	6 709
	Övriga kostnader för personal	3 985	3 846
	Summa	10 430	10 555
Not	5 Finansiella kostnader		
	Räntekostnader avseende lån i Riksgäldskontoret	5	21
	Övriga finansiella kostnader	0	14
	Summa	5	35
Not	6 Årets kapitalförändring		
	Periodiseringsdifferenser	0	442
	Ej medgivet överskridande av anslag	-135	0
	Summa	-135	442

Balansräkning

		2009-12-31	2008-12-31	
Not	7	Balanserade utgifter för utveckling		
		Ingående anskaffningsvärde	484	379
		Årets anskaffningar	0	105
		Summa anskaffningsvärde	484	484
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-103	0
		Årets avskrivningar	-121	-103
		Summa ackumulerade avskrivningar	-224	-103
		Utgående bokfört värde	260	381
Not	8	Rättigheter och andra immateriella anläggnings-tillgångar		
		Ingående anskaffningsvärde	98	50
		Årets anskaffningar	40	48
		Summa anskaffningsvärde	138	98
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-61	-50
		Årets avskrivningar	-16	-11
		Summa ackumulerade avskrivningar	-77	-61
		Utgående bokfört värde	61	37
Not	9	Förbättringsutgifter på annans fastighet		
		Ingående anskaffningsvärde	338	261
		Årets anskaffningar	0	77
		Summa anskaffningsvärde	338	338
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-225	-160
		Årets avskrivningar	-39	-65
		Summa ackumulerade avskrivningar	-264	-225
		Utgående bokfört värde	74	113
Not	10	Maskiner, inventarier, installationer m.m.		
		Ingående anskaffningsvärde	771	723
		Årets anskaffningar	151	48
		Summa anskaffningsvärde	922	771
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-689	-659
		Årets avskrivningar	-34	-30
		Summa ackumulerade avskrivningar	-723	-689
		Utgående bokfört värde	199	82
Not	11	Fordringar hos andra myndigheter		
		Fordran ingående mervärdesskatt	180	216
		Övriga fordringar hos andra myndigheter	0	6
		Summa	180	222
Not	12	Förutbetalda kostnader		
		Förutbetalda hyreskostnader	313	313
		Övriga förutbetalda kostnader	68	143
		Summa	381	456

Balansräkning

		2009-12-31	2008-12-31
Not 13	Upplupna bidragsintäkter		
	Upplupna bidragsintäkter från Arbetsförmedlingen	24	0
	Summa	24	0
Not 14	Avräkning med statsverket		
	Uppbörd		
	Ingående balans	10	4
	Redovisat mot inkomstitel	-16 244	-16 098
	Uppbördsmedel som betalats till icke-räntebärande flöde	16 251	16 104
	Fordringar avseende Uppbörd	17	10
	Anslag i räntebärande flöde		
	Ingående balans	-276	-202
	Redovisat mot anslag	14 355	14 757
	Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-13 677	-14 831
	Återbetalning av anslagsmedel	139	0
	Fordringar avseende anslag i räntebärande flöde	541	-276
	Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag		
	Ingående balans	708	-
	Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	-209	-
	Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag	499	
	Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto i Riksbanken		
	Inbetalningar i icke räntebärande flöde	16 296	16 165
	Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-45	-61
	Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar	-16 251	-16 104
	Övriga fordringar skulder på statens centralkonto i Riksbanken	0	0
	Summa Avräkning med statsverket	1 056	-266
Not 15	Balanserad kapitalförändring		
	Ingående balans	-1 290	
	Kapitalförändring enligt resultaträkningen 2008	442	
	- avgår skuld avseende semesterdagar intjänade före 2009	708	
	- avgår övergångseffekter kostnadsässig anslagsavräkning	139	
	Periodiseringsdifferenser	0	-1 290
	Summa	0	-1 290

Balansräkning

		2009-12-31	2008-12-31
Not 16	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
	Ingående avsättning	105	686
	Årets pensionskostnad	0	21
	Årets pensionsutbetalningar	-105	-602
	Utgående avsättning	0	105
Not 17	Lån i Riksgäldskontoret		
	Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
	Ingående balans	612	544
	Under året nyupptagna lån	29	277
	Årets amorteringar	-208	-209
	Utgående balans	433	612
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	1 000	1 000
Not 18	Upplupna kostnader		
	Upplupna semesterlöner och löner inklusive sociala avgifter	771	711
	Övriga upplupna kostnader	0	174
	Summa	771	885
Not 19	Övriga förutbetalda intäkter		
	Ej medgivet anslagsöverskridande	135	0
	Summa	135	0

Anslagsredovisning

Not 20 Uo 18 3:4 ap.1 Fastighetsmäklarnämnden

Enligt regeringsbeslutet 2009-05-28, Fi2009/4428, har Fastighetsmäklarnämnden gjort en indragning av anslagsmedel med 139 tkr motsvarande övergångseffekten. Indragningen har gjorts den 25 juni 2009.

Fastighetsmäklarnämnden får disponera hela det ingående överföringsbeloppet då detta understiger 3% av föregående års tilldelning 14 831 tkr enligt regleringsbrevet.

Enligt regleringsbrevet disponerar

Fastighetsmäklarnämnden en anslagskredit på 406 tkr.

Under 2009 har Fastighetsmäklarnämnden utnyttjat 541 tkr av krediten. Anslaget är räntebärande.

Not 21 Uo 26 1:4 ap.43 Övergångseffekter av kostnadsföretag, Fastighetsmäklarnämnden

Enligt regeringsbeslutet 2009-05-28, dnr FI2009/4428, har myndigheten tilldelats rätten att överskrida anslagsposten 43 under anslaget med 139 tkr.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA UPPGIFTER

(tkr)	2009	2008	2007	2006	2005
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	433	612	544	200	277
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 600	1 300	1 300	1 300	958
Maximalt utnyttjad	0	0	68	196	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	4	21	25	15	9
Räntekostnader	0	0	6	0	0
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	6	6	12	15	12
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	13 500	15 610	15 100	14 700	9 253
Avgiftsintäkter	16 244	16 098	15 506	14 702	9 693
Anslagskredit					
Beviljad	406	445	367	364	0
Utnyttjad	541	0	0	0	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	0	276	202	967	546
varav intecknat	0	0	0	0	0
Bemyndiganden (Ej tillämpligt)					
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	15	15	14	11	11
Medelantalet anställda (st)	17	17	15	14	12
Driftkostnad per årsarbetskraft *	932	956	834	996	1 056
Kapitalförändring**					
Årets	-135	442	654	343	-1 721
Balanserad	0	-1 290	-1 943	-2 287	-566

* Beloppet som avser 2008 års "Driftkostnad per årsarbetskraft" är korrigerat.

** Fr.o.m. år 2009 avräknas anslag kostnadsmässigt. Årets kapitalförändring år 2009 består enbart av resultatet för det ej medgivna anslagsöverskridandet.

Balanserad kapitalförändring från 2008 har reglerats under det särskilda anslaget Uo 26 1:4 i samband med övergången till kostnadsmässig anslagsavräkning. Belopp avseende semesterlöneskulden t.o.m. 2008 har omförts till posten Avräkning med statsverket enligt undantagsbestämmelsen.

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

Stockholm den 19 februari 2010



Anna-Lena Järvstrand
myndighetschef



Eva Kristina Ohlson
föredragande