

Årsredovisning 2017



Fastighetsmäklarinspektionen

POSTADRESS
Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad
BESÖKSADRESS
Våxnäsgatan 5, Karlstad

TELEFON
010-458 01 00
TELEFAX
010-224 71 10

E-POST
registrator@fmi.se
WEBBPLATS
www.fmi.se

Innehåll

Myndighetschefens förord	4
Uppgifter, uppdrag och organisation	5
Instruktionen.....	5
Uppgifter i andra författningar	5
Bestämmelser om årsredovisningen.....	6
Regleringsbrevet och regeringsuppdrag	6
Uppdraget att utveckla tillsynsverksamheten.....	6
Uppdraget att lokalisera myndigheten till Karlstad	7
Organisationen	8
Resultatredovisning	9
Resursfördelning	9
Verksamhetsområden	9
Finansiering.....	9
Verksamhetens totala kostnader	9
Intäkter som disponeras av inspektionen.....	11
Avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen.....	11
Föra register över fastighetsmäklare.....	14
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	14
Kostnader för registerverksamheten.....	15
Mål, resultatmått och prioriteringar	16
Antal registrerade fastighetsmäklare	17
Ansökningar om registrering.....	17
Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige.....	20
Ansökningar om yrkeskort för verksamhet i en annan stat.....	21
Begäran om avregistrering	22
Överklaganden av registreringsbeslut	22
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare.....	24
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	24
Tillsynsmetoder	24
Disciplinära åtgärder	25
Kostnader för tillsynsverksamheten	26
Mål, resultatmått och prioriteringar	26
Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare.....	26
Tillsynsärendenas utgång.....	31
De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder	33
Överklaganden av tillsynsbeslut	34
Utföra kontroller och granskningar.....	36
Anmälningar till åklagare om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling ..	40
Utfärda regler	41
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	41

Kostnader för regelarbetet.....	41
Mål, resultatmätt och prioriteringar	41
Uppgiftsinlämning.....	42
Nya föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism	42
Nya föreskrifter med anledning av lagstiftningen om erkännande av yrkeskvalifikationer	42
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	43
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	43
Kostnader för kommunikationsverksamheten	43
Mål, resultatmätt och prioriteringar	43
Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.....	44
Informera allmänheten och konsumenter.....	46
Informera fastighetsmäklare och studenter.....	47
Samverkan med andra	48
Kompetensförsörjning.....	49
Strategiska utgångspunkter	49
Personella resurser	50
Kompetensutveckling	51
Sjukfrånvaro	51
Finansiell redovisning	52
Resultaträkning.....	52
Balansräkning.....	53
Balansräkning fortsättning	54
Anslagsredovisning	55
Redovisning mot anslag	55
Redovisning mot inkomsttitel	55
Tilläggsupplysningar och noter	56
Tilläggsupplysningar.....	56
Ersättningar och andra förmåner	57
Anställdas sjukfrånvaro	58
Noter	59
Sammanställning över väsentliga uppgifter.....	63

Myndighetschefens förord

År 2017 var en mycket omvälvande period för Fastighetsmäklarinspektionen. Året präglades framför allt av lokaliseringen av myndigheten från Stockholm till Karlstad, vilken slutfördes den 1 december 2017. Inspektionen har nu ett funktionellt och trivsamt kontor centralt i Karlstad och välfungerande serviceavtal med tre länsstyrelser.

Parallellt med omlokalisering fortsatte Fastighetsmäklarinspektionen sitt mycket viktiga projekt att skaffa ett nytt elektroniskt ärendehanteringssystem som omfattar hela verksamheten. Inspektionens avropsförfrågan skickades ut i början av år 2017 och beslutet om leverantör fattades strax innan sommaren. Arbetet med att införa det nya systemet har pågått sedan dess och beräknas vara klart hösten 2018.

Detta var möjligt tack vare den anslagshöjning på cirka 3 miljoner kronor som Fastighetsmäklarinspektionen fick 2017 för att inleda arbetet med att utveckla tillsynsverksamheten. Det nya ärendehanteringssystemet kommer utan tvekan att skapa betydligt bättre förutsättningar för inspektionen att fortsätta utveckla sin verksamhet med framför allt tillsynen i fokus.

Fastighetsmäklarinspektionen hade en begränsad personalstyrka framför allt under våren 2017, då de flesta av myndighetens tidigare anställda valde att sluta. Arbetsituationen förbättrades vartefter som nyrekryteringarna tillträdde sina anställningar. Vid årsskiftet hade inspektionen 16 anställda i tjänst och ytterligare rekryteringar på gång. Alla medarbetare tog sig an de arbetsuppgifter som ingår i myndighetens uppdrag med engagemang och arbetsglädje. Att inspektionen lyckades upprätthålla viktiga delar av verksamheten framgår av följande positiva resultat.

Antalet inkomna och avgjorda ansökningar om registrering ökade med 25 respektive 29 procent. Dessutom minskade den genomsnittliga åldern för de ansökningsärenden som avgjordes under år 2017.

Antalet anmälningar om tillsyn fortsatte också att öka år 2017 från en redan hög nivå sedan tidigare. Trots detta hade inspektionen minskat sina balanser av tillsynsärenden vid årets slut.

Jag avslutar med att konstatera att Fastighetsmäklarinspektionen och dess medarbetare mötte extremt stora utmaningar under år 2017. Därför är det mycket glädjande att kunna konstatera att inspektionen genomförde omlokaliseringen med en sådan framgång. Tack alla medarbetare och ledamöter i Disciplinnämnden – både tidigare och nya – för era arbetsinsatser och det stora engagemang för verksamheten som ni har visat under årens lopp. Det är med stolthet jag nu lämnar över ledarskapet till den nya myndighetschefen. Stort lycka till med att fortsätta bygga upp och utveckla verksamheten i Karlstad.

Eva Westberg

Uppgifter, uppdrag och organisation

Instruktionen

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

Enligt 1 § instruktionen är Fastighetsmäklarinspektionen förvaltningsmyndighet för frågor om registrering och tillsyn som rör fastighetsmäklare. Inspektionen har ansvar för att

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

Fastighetsmäklarinspektionen har enligt 2 § instruktionen dessutom ansvar för att

- 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 terrorism¹.

Uppgifter i andra författningar

Fastighetsmäklarinspektionen ska också utföra de uppgifter som följer av

- myndighetsförordningen (2007:515),
- fastighetsmäklarlagen (2011:666),
- fastighetsmäklarförordningen (2011:668),
- lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer,
- förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer,
- lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, som från och med den 1 augusti 2017 har ersatts av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av

¹ Denna punkt fanns med i instruktionen under år 2017, men är upphävd från och med den 1 januari 2018 på grund av nya bestämmelser om samordningsfunktionen i den nya penningtvättlagstiftningen.

terrorism med den övergångsbestämmelsen att den upphävda lagen fortfarande gäller för överträdelser som inträffat före ikraftträdandet,

- förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, och
- andra författningar som är tillämpliga på inspektionens verksamhet.

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

Bestämmelser om årsredovisningen

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

Regleringsbrevet och regeringsuppdrag

I regleringsbrevet beslutar regeringen vad som ska gälla under budgetåret 2017 för Fastighetsmäklarinspektionen och myndighetens anslag.

Regleringsbrevet innehåller en beräknad budget för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna inte disponeras (avsnittet 6.2). I tabellen finns en verksamhetsindelning som är styrande för den delen av inspektionens resultatredovisning².

Enligt regleringsbrevet ska Fastighetsmäklarinspektionen under 2017 inleda arbetet med att utveckla tillsynsverksamheten i syfte att göra den mer aktiv, omfattande och underbyggd. Detta har framför allt skett genom det utvecklingsprojekt som redovisas i nästa avsnitt.

Några andra särskilda mål, krav på återrapportering eller uppdrag till inspektionen finns inte i regleringsbrevet. Det innebär att inspektionen i övrigt har haft ansvaret för att fastställa verksamhetsindelningen samt de mål, nyckeltal och andra resultatmått som ligger till grund för resultatredovisningen till regeringen i denna årsredovisning.

Uppdraget att utveckla tillsynsverksamheten

En av de mest prioriterade frågorna för att Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna utveckla sin verksamhet är införandet av ett nytt elektroniskt

² Se avsnittet "Avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen".

ärendehanteringssystem som omfattar hela verksamheten. Inspektionens nuvarande IT-system är mer än 20 år gammalt och mycket ineffektivt. Syftet är att det nya ärendehanteringssystemet ska minska onödig administration, effektivisera de olika arbetsprocesserna, underlätta kunskapsöverföringen inom myndigheten och förbättra möjligheterna att följa upp verksamheten. På sikt förväntas detta innebära att mer resurser kommer att kunna användas i arbetet med inspektionens kärnverksamheter. Inspektionen anser därför att införskaffandet av ett nytt elektroniskt ärendehanteringssystem är en inledning av arbetet med att utveckla tillsynsverksamheten i syfte att göra den mer aktiv, omfattande och underbyggd.

Under år 2017 genomförde Fastighetsmäklarinspektionen upphandlingen av det nya ärendehanteringssystemet. Efter en utvärdering av de inkomna anbuden beslutade inspektionen den 19 maj 2017 vilket anbud som skulle antas. Det företag som tilldelades kontraktet anlitar en underleverantör. Det är denna underleverantör som har utvecklat det ärendehanteringssystem som kommer att tillhandahållas Fastighetsmäklarinspektionen i form av en tjänst.

Arbetet med att införa det nya ärendehanteringssystemet inleddes i slutet av sommaren. Under hösten arbetade Fastighetsmäklarinspektionens projektledare, tillsammans med en teknisk konsult, för att förse underleverantören med allt underlag som behövdes för att konfigurera ärendehanteringssystemet efter inspektionens krav och behov. I oktober 2017 presenterade underleverantören ett lösningsförslag, som efter vissa justeringar godkändes av projektets styrgrupp. Därefter påbörjade underleverantören konfigureringen av det nya ärendehanteringssystemet samt migreringen av data från inspektionens nuvarande IT-system.

Arbetet med att införa det nya ärendehanteringssystemet kommer att fortsätta under år 2018 med planerad lansering under hösten.

Uppdraget att lokalisera myndigheten till Karlstad

Regeringen beslutade den 22 september 2016 att ge Fastighetsmäklarinspektionen i uppdrag att genomföra en lokalisering av myndigheten från Stockholm till Karlstad senast den 1 december 2017 (Fi2016/03343/KO). Inspektionen skulle redovisa uppdraget till regeringen senast vissa datum.

I regleringsbrevet för år 2017 ändrade regeringen tidpunkterna för dessa redovisningar. Fastighetsmäklarinspektionen skulle senast den 1 april och den 1 oktober 2017 till regeringen (Finansdepartementet) redovisa de verksamhetsmässiga, ekonomiska och personella konsekvenserna av uppdraget samt redogöra för vidtagna åtgärder. Inspektionen har skickat dessa två lägesrapporter till regeringen.

Fastighetsmäklarinspektionen genomförde omlokaliseringen under år 2017, vilket ägde rum i två steg. Den nya lokalen i Karlstad togs i bruk för nyanställda från och med den 1 september 2017. Sedan den 1 december 2017 har Fastighetsmäklarinspektionen sitt säte i Karlstad för myndighetens

alla anställda. Slutredovisningen av uppdraget till regeringen (Finansdepartementet) ska ske senast den 15 mars 2018. Förutom denna korta redogörelse återrapporteras därför inte uppdraget i denna årsredovisning på något annat sätt än att omlokaliseringens påverkan på verksamhetens resultat år 2017 nämns i de avsnitt i resultatredovisningen där detta är relevant.

Organisationen

Fastighetsmäklarinspektionen är en enrådighetsmyndighet som leds av myndighetschefen, som sedan den 15 augusti 2017 har titeln direktör (den tidigare titeln var ordförande). I ledningsgruppen ingår chefsjuristen och den administrativa chefen. Chefsjuristtjänsten är dock vakant sedan den 1 december 2017. Enligt inspektionens arbetsordning är chefsjuristen i första hand ställföreträdare för myndighetschefen. Om chefsjuristen har förhinder inträder administrativa chefen som ställföreträdande myndighetschef.

Inspektionen har ingen formell organisatorisk indelning, men däremot finns det en funktionell fördelning av verksamhets- och personalansvaret mellan cheferna. Förutom helhetsansvaret för myndighetens ledning och styrning har myndighetschefen ett operativt verksamhetsansvar för regelarbetet och kommunikationsverksamheten. Chefsjuristen, administrativa chefen, verksamhetsjuristen och kommunikationschefen är direkt underställda myndighetschefens ledarskap. Chefsjuristen har verksamhetsansvaret för ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret och för tillsynen samt har personalansvaret för juristerna. Den administrativa chefen har ansvaret för verksamheten och den personal som huvudsakligen arbetar med de administrativa arbetsuppgifterna.

Inom Fastighetsmäklarinspektionen finns det ett särskilt beslutsorgan, Disciplinnämnden, som har till uppgift att avgöra frågor om återkallelse av en fastighetsmäklares registrering, eller någon annan disciplinär åtgärd enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666), när grunden för åtgärden är att fastighetsmäklaren

- inte längre uppfyller kravet på att vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare, eller
- handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

Sedan den 15 augusti 2017 gäller inte detta i frågor om ringa förseelser som saknar en principiell betydelse.

Disciplinnämnden består av myndighetens chef, som är ordförande, en vice ordförande, högst sex andra ledamöter och högst sex ersättare för dessa. Nämnden är beslutförmär när ordföranden och minst fyra av de andra ledamöterna är närvarande.

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

Resultatredovisning

Resursfördelning

Verksamhetsområden

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

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

Finansiering

Finansieringen av Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för år 2017 tilldelades Fastighetsmäklarinspektionen ett ramanslag på 21 372 tkr, vilket var en ökning från år 2016 med cirka 3 400 tkr. Inspektionen hade även tillgång till ett anslagssparande från år 2016 på 269 tkr, vilket tillsammans blev ett disponibelt belopp på 21 641 tkr. Den tillgängliga anslagskrediten var 2 137 tkr.

Verksamhetens totala kostnader

Fastighetsmäklarinspektionens totala kostnader för verksamheten år 2017 uppgick till 23 059 tkr.

Tabell 1 **Kostnader, totalt i tkr**

Kostnader, tkr	2015	2016	2017
Totala verksamhetskostnader	16 837	17 948	17 392
Kostnader för omlokalisering ³	-	-	5 667
Totalt	16 837	17 948	23 059

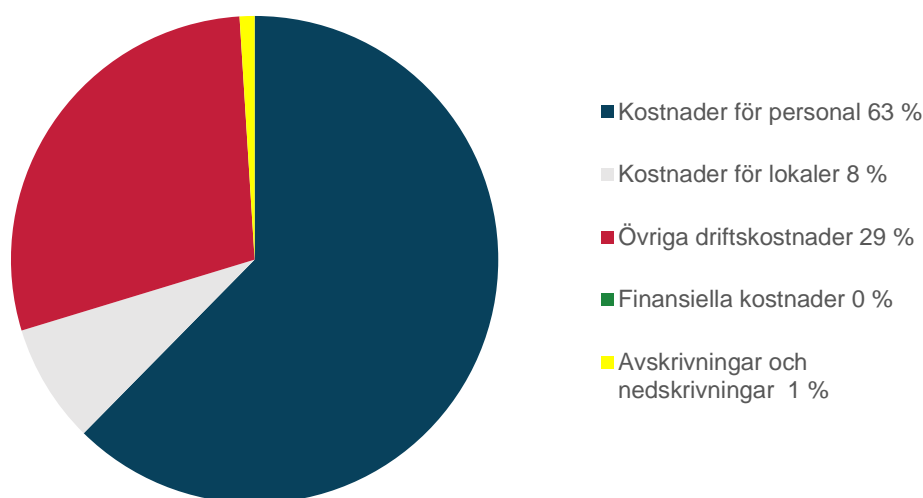
³ Kostnaderna för lokaliseringen av Fastighetsmäklarinspektionen från Stockholm till Karlstad särredovisades inte i årsredovisningen för 2016, utan ingick då i OH-kostnadsberäkningarna. Inspektionen har därför valt att inte ange någon sådan kostnad för år 2016 i denna tabell. Enligt den preliminära beräkningen i inspektionens lägesrapport den 31 mars 2017 till regeringen uppgick kostnaderna för omlokaliseringen under år 2016 till cirka 1 455 tkr.

För att få jämförbara uppgifter med år 2015, och i huvudsak med år 2016, redovisas verksamhetskostnaderna exklusive kostnaderna för lokaliseringen av Fastighetsmäklarinspektionen från Stockholm till Karlstad.

Omlokaliseringen var helt genomförd den 1 december 2017⁴. Det nya hyreskontraktet i Karlstad gällde dock redan från och med den 1 maj 2017 och lokalen togs i bruk för nyanställda från och med den 1 september 2017. Samtidigt hade Fastighetsmäklarinspektionen kvar kostnaderna för lokalen i Stockholm fram till årsskiftet 2017/2018. Detta medförde bl.a. dubbla kostnader för hyra och service (reception, växel och IT-service). Myndigheten hade även ökade kostnader för resor mellan Karlstad och Stockholm. Kostnaderna för omlokaliseringen blev 5 667 tkr för år 2017.

Inspektionen avslutade upphandlingen av det nya ärendehanteringssystemet under våren och påbörjade arbetet med att införa systemet under hösten 2017⁵. Kostnaderna, inklusive arbetstid för inspektionens personal, för arbetet med det nya ärendehanteringssystemet blev 1 046 tkr för år 2017.

Fördelning av verksamhetskostnader 2017



Fördelning av gemensamma kostnader

Fastighetsmäklarinspektionens gemensamma kostnader för stödverksamheterna, så kallade overheadkostnader, fördelas mellan kärnverksamheterna i proportion till fördelningen av arbetstimmarna i tidsredovisningen.⁶

Andelen kostnader för personal minskade jämfört med föregående år, men den faktiska kostnaden ökade. Omlokaliseringen medförde att de flesta anställda slutade och flera tillfälligt anställda hade en högre lönenivå. Dessutom infördes ytterligare en chefstjänst under år 2017.

⁴ Se avsnittet "Uppdraget att lokalisera myndigheten till Karlstad".

⁵ Se avsnittet "Uppdraget att utveckla tillsynsverksamheten".

⁶ I denna årsredovisning ingår inte kostnaderna för omlokaliseringen i de OH-kostnader som fördelas mellan kärnverksamheterna.

Kostnaderna för lokaler ökade något eftersom myndigheten hade lokaler både i Karlstad och i Stockholm från och med maj 2017.

Övriga driftskostnader var även de högre jämfört med föregående år. I de kostnaderna redovisas bland annat kostnaderna för inspektionens serviceavtal och för de konsulter som medverkade i utvecklingen av myndighetens nya verksamhetssystem.

Kostnader per verksamhetsområde

Tabell 2 Kostnader per verksamhetsområde⁷

Kostnader, tkr per verksamhetsområde	2015	2016	2017
Föra register över fastighetsmäklare	2 075	2 287	3 157
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare	9 500	10 980	9 744
Utfärda regler	271	552	350
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	4 991	4 129	4 141
Totalt	16 837	17 948	17 392

Intäkter som disponeras av inspektionen

Intäkter som Fastighetsmäklarinspektionen får disponera består av avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen, intäkter av bidrag och finansiella intäkter. De redovisade avgifterna enligt avgiftsförordningen avser kopior med mera. Intäkterna av bidrag avser för år 2017 bidrag från Försäkringskassan.

Tabell 3 Intäkter som disponeras av Fastighetsmäklarinspektionen

Intäkter, tkr	2015	2016	2017
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	32	22	20
Intäkter av bidrag	0	15	158
Finansiella intäkter	1	1	1
Totalt	33	38	179

Avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen

Intäkter per avgiftsbelagd verksamhet

Fastighetsmäklarinspektionen uppbär avgifter från fastighetsmäklare i form av ansökningsavgifter och årliga avgifter. Avgifterna får inte disponeras i inspektionens verksamhet utan redovisas mot en inkomsttitel i staten. Det är

⁷ Fastighetsmäklarinspektionens gemensamma kostnader för att leda och stödja verksamheten har fördelats mellan kärnverksamheterna i proportion till arbetad tid per kärnverksamhet, dock inte kostnaderna för omlokaliseringen.

regeringen som beslutar både ansökningsavgiftens och den årliga avgiftens storlek.

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

Kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

De ansökningsavgifter och årliga avgifter som inspektionen uppstår från fastighetsmäklare ska täcka verksamhetens kostnader för respektive avgiftsbelagd verksamhet med full kostnadstäckning på längre sikt⁸.

Ansökningsavgifterna ska täcka kostnaderna för inspektionens verksamhetsgren "Pröva ansökan om registrering för etablering i Sverige" (i tabellen benämnd ansökningsverksamheten). De årliga avgifterna ska täcka kostnaderna för all övrig verksamhet som inspektionen bedriver (i tabellen benämnd övrig verksamhet).

Tabell 4 Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

Intäkter och kostnader, tkr	Ack. över-/underskott 2008–2015	2016	2017	Ack. över-/underskott 2008–2017
Ansökningsverksamheten				
Intäkter av ansökningsavgifter		1 350	1 702	
Kostnader		1 706	2 371	
Utfallets över-/underskott	-1 979	-356	-669	-3 004
Över-/underskott enl. regleringsbrev ⁹	-1 979	-97	-353	-2 429
Skillnad utfall/budget	0	-259	-316	-575
Övrig verksamhet				
Intäkter av årliga avgifter		16 313	18 788	
Kostnader		16 203	20 509	
Utfallets över-/underskott	15 326	110	-1 721	13 715
Över-/underskott enl. regleringsbrev ¹⁰	15 326	-414	-687	14 225
Skillnad utfall/budget	0	524	-1 034	-510
Totalt ack. över-/underskott	13 347	-246	-2 390	10 711

I tabellen redovisas de avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen, dvs. de ansökningsavgifter och årliga avgifter som fastighetsmäklarna har betalat till Fastighetsmäklarinspektionen och som inspektionen därefter har levererat till staten mot inkomstiteln 2553. Intäkterna ställs sedan mot de kostnader som belastar anslaget per avgiftsbelagd verksamhet för

⁸ Se bland annat prop. 2011/12:1, utgiftsområde 18, avsnitt 5.6.4, s. 73.

⁹ Regleringsbrev för budgetåret 2017 avseende Fastighetsmäklarinspektionen.

¹⁰ Regleringsbrev för budgetåret 2017 avseende Fastighetsmäklarinspektionen.

budgetåret. I enlighet med avsnittet 6.2 i regleringsbrevet för budgetåret 2017 redovisas i tabell 4 inspektionens överskott eller underskott per år och verksamhet beträffande åren 2016 och 2017. Även det ackumulerade över- eller underskottet sammanlagt per verksamhet under åren 2008–2015¹¹ redovisas i tabellen.

Uppbördens ackumulerade överskott

Sedan år 2008 har Fastighetsmäklarinspektionens totala uppbörd av ansökningsavgifter och årliga avgifter jämfört med inspektionens kostnader haft ett totalt ackumulerat överskott på 10 711 tkr. Detta totala överskott består av ett underskott i ansökningsverksamheten med 3 004 tkr och ett överskott i den övriga verksamheten med 13 715 tkr.

¹¹ Anledningen till att det ackumulerade överskottet räknas från år 2008, och inte från det att myndigheten bildades år 1995, är att intäkten före år 2001 redovisades i klump. Detta innebär att det inte går att räkna ut det ackumulerade över- eller underskottet per verksamhetsområde för åren 1996–2000. Anledningen är också att myndigheten under åren 2001–2007 hade en annan verksamhetsindelning, vilket innebär att de uppgifter som behövs för att ta fram ett rättvisande ackumulerat över- eller underskott per verksamhetsområde inte går att återskapa.

Föra register över fastighetsmäklare

Detta verksamhetsområde omfattar frågor om registrering som rör fastighetsmäklare. Att vara registrerad i fastighetsmäklarregistret är en förutsättning för att få vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. Registerverksamheten är en av Fastighetsmäklarinspektionens kärnuppgifter och grunden för inspektionens tillsynsverksamhet.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I verksamhetsområdet "Föra register över fastighetsmäklare" (i fortsättningen kallat registerverksamheten) ingår följande verksamhetsgrenar¹².

- Pröva ansökan om registrering för etablering i Sverige
 - Pröva ansökan med åberopande av enbart svensk utbildning
 - Pröva ansökan med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik
 - Pröva ansökan med åberopande av ett europeiskt yrkeskort
- Registrera tillfällig yrkesutövning i Sverige
 - Registrera tillfällig yrkesutövning genom underrättelse
 - Registrera tillfällig yrkesutövning genom innehav av ett europeiskt yrkeskort
- Hantera ansökan om yrkeskort för verksamhet i en annan stat
 - Handlägga ansökan om europeiskt yrkeskort för etablering i en annan stat
 - Utfärda europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning i en annan stat
- Uppdatera registeruppgifter
- Handlägga begäran om avregistrering
- Utfärda intyg för fastighetsmäklare

Den centrala verksamheten är att föra ett kontinuerligt uppdaterat register över registrerade fastighetsmäklare (fastighetsmäklarregistret). Viktiga uppgifter är att handlägga ansökningar om registrering, underrättelser om tillfällig yrkesutövning och ansökningar om yrkeskort beträffande fastighetsmäklare. En annan betydelsefull uppgift i registerverksamheten är att avregistrera mäklare som begär det eller som har fått sin registrering återkallad genom ett lagakraftvunnet beslut eller en lagakraftvunnen dom.

¹² Fastighetsmäklarinspektionens klassificeringsstruktur och verksamhetsindelning har ändrats med tillämpning från och med den 1 januari 2017 beträffande årsredovisningen. Anledningen är framför allt införandet av lagen (2016:145) och förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer med följändringar i fastighetsmäklarförordningen (2011:668).

Ansökningar om registreringar och underrättelser om tillfällig verksamhet kommer i huvudsak direkt från den sökande. Men en ansökan kan också skickas via EU:s kontaktpunkt för tjänster, som i Sverige ingår i Kommerskollegiums ansvarsområde. Detta är en elektronisk kontaktpunkt för företagare inom Europeiska unionen (EU), europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och Schweiz för att få information om regler för etablering och tillfällig verksamhet samt för att ansöka om registrering och tillstånd för verksamheter.

Det moderniserade yrkeskvalifikationsdirektivet¹³ har införts i svensk rätt genom lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och föreskrifter meddelade med stöd av denna lag. Lagen trädde i kraft den 15 april 2016. Den nya lagstiftningen innebär bland annat att etablerade fastighetsmäklare inom EU/EES och Schweiz kan få sina yrkeskvalifikationer erkända genom att ett europeiskt yrkeskort utfärdas. En ansökan om ett europeiskt yrkeskort för etablering som fastighetsmäklare i Sverige handläggs och beslutas av Fastighetsmäklarinspektionen. Ett europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning som fastighetsmäklare i Sverige utfärdas däremot av den behöriga myndigheten i mäklarens hemland. Ansökningar och underrättelser om europeiska yrkeskort handläggs inom informationssystemet för den inre marknaden (IMI), som Kommerskollegium är nationell samordnare av.

En sökande som får avslag på en ansökan om registrering kan från och med den 1 december 2017 överklaga Fastighetsmäklarinspektionens beslut till Förvaltningsrätten i Karlstad. Rätt forum tidigare var Förvaltningsrätten i Stockholm, som kommer att fortsätta avgöra de överklaganden som kom in före den 1 december 2017. Förvaltningsrättens domar och beslut kan överklagas till Kammarrätten i Göteborg (tidigare till Kammarrätten i Stockholm) och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. För en prövning i de högre instanserna krävs prövningstillstånd. Om förvaltningsrätten eller kammarrätten bifaller sökandens överklagande, och upphäver eller ändrar inspektionens beslut, kan inspektionen överklaga domen.

Kostnader för registerverksamheten

Den huvudsakliga anledningen till de högre kostnaderna för registerverksamheten år 2017 var att antalet ansökningar om registrering ökade väldigt mycket jämfört med tidigare år¹⁴. En del av förklaringen var också att de tidigare handläggarna av ansökningsärendena slutade med anledning av den kommande omlokaliseringen till Karlstad och att jurister med högre löner tillfälligt tog över denna arbetsuppgift i avvaktan på nyrekryteringar.

¹³ Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer (EUT L 255, 30.9.2005, s. 22, Celex 32005L0036), ändrat genom Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU (EUT L 354, 28.12.2013, s. 132, Celex 32013L0055).

¹⁴ Se avsnittet "Ansökningar om registrering".

Tabell 5 Kostnader för registerverksamheten¹⁵

Kostnad, tkr	2015	2016	2017
Pröva ansökan om registrering för etablering i Sverige	1 354	1 710	2 390
varav:			
• pröva ansökan med åberopande av enbart svensk utbildning	-	-	2 330
• pröva ansökan med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik	-	-	60
• pröva ansökan med åberopande av ett europeiskt yrkeskort	-	-	0
Registrera tillfällig yrkesutövning i Sverige	6	8	2
Handlägga ansökan om europeiskt yrkeskort för etablering i en annan stat	-	-	0
Utfärda europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning i en annan stat	-	-	0
Övrig registerverksamhet	715	569	765
Totalt	2 075	2 287	3 157

Mål, resultatmätt och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens mål för registerverksamheten är en snabb och kostnadseffektiv handläggning av registreringsärenden som leder till ett tillförlitligt fastighetsmäklarregister. Enligt inspektionens verksamhetsplan 2017 ska följande resultatmätt följas upp.

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

Enligt verksamhetsplanen var följande aktiviteter särskilt prioriterade under år 2017.

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

¹⁵ Tabell 5 har anpassats till inspektionens nya verksamhetsstruktur med anledning av nya bestämmelser i lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer med följdändringar. Det är inte möjligt att bryta ner kostnaderna för åren 2015 och 2016 på de nya delprocesserna.

Antal registrerade fastighetsmäklare

Antalet registrerade fastighetsmäklare var i slutet av år 2017 det högsta någonsin.

Tabell 6 Registrerade fastighetsmäklare

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2015	2016	2017
Fullständig registrering	6 731	6 811	6 912
Registrering för hyresförmedlare	103	99	105
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare	6 834	6 910	7 017
varav:			
• kvinnor	3 136	3 190	3 222
• män	3 698	3 720	3 795

Det totala antalet fastighetsmäklare som vid årsskiftet 2017/2018 var registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen hade ökat med 107 personer (1,5 procent) jämfört med årsskiftet 2016/2017 och med 183 personer (2,7 procent) jämfört med årsskiftet 2015/2016.

Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare hade sedan år 2004 successivt ökat från 63 till toppnoteringen på 105 mäklare vid årsskiftet 2017/2018. Denna ökningen med 6 personer utgjorde 6 procent jämfört med årsskiftet innan.

Både antalet registrerade män och antalet registrerade kvinnor hade ökat vid årsskiftet 2017/2018. Av de 6 912 fastighetsmäklarna med fullständig registrering var 3 149 kvinnor och 3 763 män. Av de 105 hyresförmedlarna var 73 kvinnor och 32 män. Antalet registrerade kvinnliga fastighetsmäklare hade fortsatt att öka, men deras andel hade minskat marginellt till 45,9 procent vid årsskiftet 2017/2018 jämfört med årsskiftet innan (46,2 procent). Av hyresförmedlarna utgjorde kvinnorna en klar majoritet med 70 procent.

Ansökningar om registrering

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret ökade mycket under år 2017 och i konsekvens med detta även antalet avgjorda ärenden. Den genomsnittliga åldern för de ansökningsärenden som avgjordes under året minskade med fyra dagar.

Tabell 7 Ansökningar om registrering¹⁶

Ansökningar, antal	2015	2016	2017
Totalt antal inkomna ansökningsärenden	522	597	744
<i>varav:</i>			
• <i>ansökan om etablering i Sverige med återopande av enbart svensk utbildning</i>	519	594	743
• <i>ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik</i>	3	3	1
• <i>ansökan om etablering i Sverige med återopande av ett europeiskt yrkeskort¹⁷</i>	-	0	0
Totalt antal avgjorda ansökningsärenden	531	575	742
<i>varav:</i>			
• <i>ansökan om etablering i Sverige med återopande av enbart svensk utbildning</i>	529	569	742
• <i>ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik</i>	2	6	0
• <i>ansökan om etablering i Sverige med återopande av ett europeiskt yrkeskort¹⁸</i>	-	0	0
Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång	37	59	61
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr ¹⁹	2 549	2 969	3 221
Genomsnittlig ålder, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	32	31	27

Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret ökade under år 2017 med 147 ärenden jämfört med år 2016 (en ökning på 25 procent) och med 222 ärenden jämfört med år 2015 (en ökning på 43 procent).

¹⁶ I årsredovisningarna för 2016 och 2015 redovisades antalet inkomna och avgjorda underrättelser om tillfällig verksamhet i samma tabell som ansökningar om registrering (dåvarande tabell 6). I denna årsredovisning redovisas underrättelserna om tillfällig verksamhet i tabell 8, vilket är anledningen till att det totala antalet inkomna och avgjorda ansökningsärenden har minskats med motsvarande antal i tabell 7.

¹⁷ Bestämmelserna om europeiskt yrkeskort för fastighetsmäklare infördes genom lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer, som trädde i kraft den 15 april 2016.

¹⁸ Bestämmelserna om europeiskt yrkeskort för fastighetsmäklare infördes genom lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer, som trädde i kraft den 15 april 2016.

¹⁹ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "Pröva ansökan om registrering" med antalet avgjorda ansökningsärenden.

Under år 2017 avgjorde inspektionen 167 fler ansökningsärenden än förra året (en ökning på 29 procent) och 211 fler än år 2015 (en ökning på 40 procent). Det var alltså fråga om en mycket stor ökning av antalet avgjorda ansökningsärenden.

Av de 742 ansökningar om registreringar som avgjordes under år 2017 hade Fastighetsmäklarinspektionen avvisat 1, avskrivit 6, avslagit 16 och bifallit 719 registreringar. Av de avgjorda ärendena hade 57 stycken kommit in år 2016 eller tidigare.

År 2017 kom det in 1 ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk praktik. Det avgjordes dock inte någon sådan ansökan. Det innebär att intresset från fastighetsmäklare i andra länder att etablera sig i Sverige minskade år 2017, eftersom det hade kommit in 6 sådana ansökningar under år 2016.

Det varken inkom eller avgjordes någon ansökan om etablering som fastighetsmäklare i Sverige med återopande av ett europeiskt yrkeskort under år 2017.

Någon redovisning mot Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått om att ansökningar om erkännande av yrkeskvalifikationer och europeiskt yrkeskort för etablering ska handläggas inom de tidsramar som framgår av förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer blir inte aktuell i denna årsredovisning eftersom det inte finns något sådant avgjort ärende under år 2017.

Fram till den 1 september 2017 var det möjligt att ansöka om registrering via Fastighetsmäklarinspektionens webbplats. Under den tid som tjänsten var i drift kunde inspektionen ta emot ansökningar elektroniskt via webbplatsen. De bilagor som skulle bifogas ansökan måste emellertid skickas in med vanlig post. Antalet webbansökningar som kom in under år 2017 var 126 stycken, vilket var 17 procent av alla inkomna ansökningar. På grund av tekniska problem hade denna tjänst en del driftsstörningar även under den tid då den var öppen.

Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång

Vid utgången av år 2017 fanns det 61 öppna ansökningsärenden. Det var två fler ärenden än vid utgången av år 2016 och 24 fler än år 2015. En anledning till denna marginella ökning kan vara att antalet ansökningsärenden ökade kraftigt under året.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under år 2017 avgjorda ansökningarna om registrering ökade med 252 kr jämfört med år 2016 och med 672 kr i förhållande till år 2015. Detta kan vara en konsekvens av att ansökningsärendena i större omfattning än tidigare handlades av tjänstemän med högre löner på grund av personalsituationen under år 2017.

Genomsnittlig ålder för avgjorda ansökningsärenden

Ett av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2017 var att den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ansökningar om registreringar skulle vara högst 21 dagar. Handläggningstiderna räknas från den dag ansökningen kom in till och med den dag inspektionen fattade ett beslut i ärendet.

Under år 2017 var den genomsnittliga handläggningstiden 27 dagar, jämfört med 31 dagar för år 2016 och 32 dagar för år 2015. Det innebär att den genomsnittliga handläggningstiden minskade med fyra dagar jämfört med det föregående året. Detta är ett steg i rätt riktning, men innebär att resultatmålet om en genomsnittlig handläggningstid på högst 21 dagar inte blev uppfyllt under år 2017.

Vid en analys av handläggningstiderna för de avgjorda ansökningsärendena kan man se att tiden i många fall påverkades av att den sökande inte hade lämnat in alla de handlingar som ska biläggas en ansökan om registrering. Av de 742 ansökningsärenden som avgjordes år 2017 hade 57 ärenden initierats under år 2016 eller tidigare, vilket hade en negativ påverkan på den sammanlagda handläggningstiden. Även om personalsituationen under år 2017 var ansträngd prioriterade Fastighetsmäklarinspektionen ansökningsärendena. Detta bidrog med stor sannolikhet till att den genomsnittliga handläggningstiden minskade.

Handläggningen av ansökningarna från hyresförmedlare hade under år 2017 en längre handläggningstid jämfört med övriga – 41 dagar. Detta kan bero på att de i högre grad var sena med att lämna in alla nödvändiga handlingar. Det är dock värt att nämna att ansökningar från hyresförmedlare är så få i förhållande till ansökningar om fullständig registrering att de endast marginellt kan påverka det totala genomsnittsvärdet.

Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige

Den som arbetar som fastighetsmäklare i en EU/EES-stat eller Schweiz, och som vill arbeta tillfälligt i Sverige, kan under vissa förutsättningar få registrera sig som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen. Kravet för detta är att mäklaren på förhand ger in en skriftlig underrättelse till inspektionen samt de bevis och intyg som krävs för att få arbeta tillfälligt i Sverige. När en fullständig underrättelse med bifogade handlingar har kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen ska mäklaren anses vara registrerad. Registreringen gäller under ett år och får förnyas på begäran av den registrerade.

En i EU/EES/Schweiz verksam fastighetsmäklare som vill arbeta tillfälligt i Sverige kan numera även få sina yrkeskvalifikationer erkända genom att ansöka om ett europeiskt yrkeskort. Myndigheterna i sökandens hemland handlägger ärendet. Innehavet av ett europeiskt yrkeskort som gäller yrkesutövning i Sverige ska anses utgöra en förhandsunderrättelse. En underrättelse om ett europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning innebär

att sökanden har rätt att verka som fastighetsmäklare i Sverige under 18 månader.

Tabell 8 **Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige²⁰**

Underrättelser, antal	2015	2016	2017
Totalt antal inkomna underrättelser	1	1	2
varav:			
• genom underrättelse	1	0	2 ²¹
• genom innehav av ett europeiskt yrkeskort ²²	-	1	0
Totalt antal registrerade underrättelser	0	1	1
varav:			
• genom underrättelse	0	0	1
• genom innehav av ett europeiskt yrkeskort ²³	-	1	0

Under år 2017 kom det till Fastighetsmäklarinspektionen in två underrättelser om tillfällig yrkesutövning. Det ena ärendet ledde till en registrering och det andra var fortfarande under handläggning vid årsskiftet. Dessa två mäklare använde sig inte av något yrkeskort i sina underrättelser.

Ansökningar om yrkeskort för verksamhet i en annan stat

En mäklare som är registrerad i det svenska fastighetsmäklarregistret kan hos Fastighetsmäklarinspektionen ansöka om ett europeiskt yrkeskort för yrkesutövning i en annan EU/EES-stat eller i Schweiz.

Tabell 9 **Ansökningar om yrkeskort för verksamhet i en annan stat**

Ansökningar om yrkeskort, antal	2015	2016	2017
Totalt antal inkomna ansökningar om yrkeskort	-	0	0
varav:			
• handlägga ansökan om europeiskt yrkeskort för etablering i en annan stat	-	0	0
• utfärda europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning i en annan stat	-	0	0

²⁰ I årsredovisningarna för 2016 och 2015 redovisades antalet inkomna och avgjorda underrättelser om tillfällig verksamhet i samma tabell som ansökningar om registrering (dåvarande tabell 6). Dessa siffror har i denna årsredovisning flyttats till tabell 8.

²¹ En av dessa underrättelser kom in den 19 december 2017, men diariefördes först under 2018 (dnr 3.2-54-18).

²² Bestämmelserna om europeiskt yrkeskort för fastighetsmäklare infördes genom lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer, som trädde i kraft den 15 april 2016.

²³ Bestämmelserna om europeiskt yrkeskort för fastighetsmäklare infördes genom lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer, som trädde i kraft den 15 april 2016.

Totalt antal avgjorda ansökningar om yrkeskort	-	0	0
<i>varav:</i>			
• <i>handlägga ansökan om europeiskt yrkeskort för etablering i en annan stat</i>	-	0	0
• <i>utfärda europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning i en annan stat</i>	-	0	0

Det har ännu inte kommit in några ansökningar om europeiskt yrkeskort, varken för etablering eller tillfällig yrkesutövning i en annan EU/EES-stat eller i Schweiz.

Begäran om avregistrering

Antalet inkomna ärenden till Fastighetsmäklarinspektionen med begäran om avregistrering ökade år 2017 jämfört med åren 2016 och 2015. Det kom in fler ärenden än vad inspektionen avgjorde.

Tabell 10 **Begäran om avregistrering**

Begäran om avregistrering, antal	2015	2016	2017
Antal inkomna ärenden	255	284	422
Antal avgjorda ärenden	281	262	382

Vid en analys av antalet inkomna ärenden med begäran om avregistrering under år 2017 kan det konstateras att en stor andel av dessa kom in i december. Detta hade med stor sannolikhet samband med den lagändring som medför att från och med år 2018 måste en påminnelseavgift betalas om en registrerad fastighetsmäklare inte betalar den årliga avgiften efter en påminnelsefaktura. Fastighetsmäklarinspektionen kommer med anledning av detta att skärpa sina indrivningsrutiner även av den årliga avgiften. Inspektionen informerade därför om att en begäran om avregistrering måste ske före årsskiftet för att en fastighetsmäklare inte skulle behöva betala den årliga avgiften för år 2018. Denna information publicerades under november och december i Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev och på webbplatsen samt skickades ut till branschförbunden och de större fastighetsmäklarföretagen.

Överklaganden av registreringsbeslut

Antalet överklagade beslut i ansökningsärenden minskade under år 2017 i förhållande till antalet överklaganden åren 2016 och 2015. Antalet överklaganden som slutligt avgjordes av domstol var nästan lika många som föregående år, men fler än år 2015.

Tabell 11 **Överklagade beslut och slutligt avgjorda överklaganden**

Antal överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden	2015	2016	2017
Antal överklagade beslut om avslag	8	11	6
Antal slutligt avgjorda överklaganden	6	12	11
<i>varav den slutliga utgången har blivit att</i>			
• <i>beslutet inte har ändrats</i>	5	8	8
• <i>beslutet har ändrats</i>	0	2	1
• <i>överklagandet inte har prövats i sak</i>	1	2	2
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	7	6	1

Fastighetsmäklarinspektionen avslog 15 ansökningar under år 2017. Det ska jämföras med 27 avslag år 2016 och 15 år 2015. Av de 15 avslagsbesluten år 2017 överklagades sex ärenden till förvaltningsrätten, vilket innebär att överklagandefrekvensen var 40 procent.

I de elva domar som vann laga kraft under året avslog domstolen överklagandet i åtta fall. Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionens beslut om att inte bevilja registrering fastställdes i dessa åtta överklagandeärenden. Däremot ändrade domstolen inspektionens avslagsbeslut till ett bifall av den sökandes ansökan om registrering i ett av överklagandeärendena. I två fall avgjorde domstolen målen utan att pröva sakfrågan om registrering. I ett av dessa fall skrev domstolen av målet efter det att sökanden hade återkallat sitt överklagande. Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionens avslagsbeslut stod fast även i detta ärende. I det andra fallet skrev domstolen av målet och överlämnade ärendet till Fastighetsmäklarinspektionen för handläggning efter det att den sökande hade uppgett att han inte ville överklaga utan önskade en omprövning hos Fastighetsmäklarinspektionen. Det fick till följd att inspektionens överklagandeärende avskrevs och att handläggningen av den sökandes begäran om omprövningen diariefördes i det ursprungliga tillsynsärendet.

Vid årsskiftet 2017/2018 pågick endast en process med anledning av att den sökande hade överklagat ett beslut om avslag på sin ansökan om registrering.

Utöva tillsyn över fastighetsmäklare

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

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

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

Tillsynsmetoder

Fastighetsmäklarinspektionen utövar sin tillsyn över fastighetsmäklare efter anmälan, tematiskt och genom annan egeninitierad tillsyn²⁴.

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

Fastighetsmäklarinspektionen utför olika kontroller och granskningar för att säkerställa att fastighetsmäklare fortsätter att uppfylla kraven för att vara registrerade. Återkommande kontroller av om fastighetsmäklare är restförda för skulder eller förekommer i Rikspolisstyrelsen belastningsregister

²⁴ Beträffande ärenden inom verksamhetsgrenarna "Bedriva tillsyn efter anmälan", "Bedriva tematisk tillsyn" och "Bedriva annan egeninitierad tillsyn" används samlingsbegreppet tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare eller någon liknande benämning.

genomförs, bland annat genom så kallade femårskontroller. I tillsynen ingår även utredningar av att fastighetsmäklare kontinuerligt har en försäkring för skadeståndsansvar, liksom att de betalar den årliga avgiften. Fastighetsmäklare är skyldiga att anmäla närståendeförvärv, konkurs, näringsförbud med mera till inspektionen.

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

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

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

Disciplinära åtgärder

Enligt 29 §²⁵ fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska registreringen återkallas för en fastighetsmäklare som

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

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

Fastighetsmäklarinspektionens beslut om en disciplinär åtgärd kan sedan den 1 december 2017 överklagas av fastighetsmäklaren till Förvaltningsrätten i Karlstad. Rätt forum tidigare var Förvaltningsrätten i Stockholm, som kommer att fortsätta avgöra de överklaganden som kom in före den 1 december 2017. Förvaltningsrättens domar och beslut kan överklagas till Kammarrätten i Göteborg (tidigare till Kammarrätten i Stockholm) och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. För en prövning i de högre instanserna krävs prövningstillstånd. Om förvaltningsrätten eller kammarrätten bifaller överklagandet och upphäver eller ändrar Fastighetsmäklarinspektionens beslut, kan inspektionen överklaga domen.

²⁵ Bestämmelsen är återgiven enligt den lydelse som gällde från och med den 1 augusti 2017. Bestämmelsen har fått en ändrad lydelse sedan den 1 januari 2018.

Kostnader för tillsynsverksamheten

Tabell 12 Kostnader för tillsynsverksamheten

Kostnader, tkr	2015	2016	2017
Bedriva tillsyn efter anmälan	6 622	7 825	7 790
Bedriva tematisk tillsyn	897	1 080	336
Bedriva annan egeninitierad tillsyn	413	857	99
Hålla sammanträde i Disciplinnämnden	608	612	973
Utföra kontroller och granskningar	834	478	479
Anmäla otillåten fastighetsförmedling	126	128	67
Totalt	9 500	10 980	9 744

Mål, resultatmätt och prioriteringar

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

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2017 ska följande resultatmätt följas upp.

- Beslut om att återkalla registreringen för fastighetsmäklare som inte har betalat årsavgiften ska fattas senast den 15 april (en månad efter den föreskrivna betalningsdagen).
- Vi ska i slutet av år 2017 inte ha några pågående tillsynsärenden som inleddes under år 2015.

Enligt verksamhetsplanen var följande aktiviteter särskilt prioriterade under år 2017.

- Överklagandeärenden.
- Vi ska under omlokaliseringsprocessens gång behålla rättssäkerheten och effektiviteten med sikte på att vartefter som det är möjligt förstärka verksamheten inom ramen för myndighetens utvidgade anslagsmedel. Vartefter som nya jurister anställs ska handläggningen av tillsynsärenden successivt få allt högre prioritet.
- Vi ska inleda arbetet med att utveckla tillsynsverksamheten i syfte att göra den mer aktiv, omfattande och underbyggd.

Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Under år 2017 ökade antalet påbörjade tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare på grund av den stora ökningen av antalet anmälningar. Nästan dubbelt så många ärenden avgjordes under år 2017 jämfört med 2016. Den genomsnittliga åldern på de avgjorda ärendena ökade kraftigt. Vid årets slut var balanserna av pågående ärenden lägre än året innan.

Tabell 13 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2015	2016	2017
Totalt antal påbörjade tillsynsärenden	434	453	531 ²⁶
varav:			
• anmälningar	378	416	528
• tematiska tillsynsärenden	32	21	0
• andra egeninitierade tillsynsärenden	24	16	3
Totalt antal avgjorda tillsynsärenden	343	309	591 ²⁷
varav:			
• anmälningar	290	272	567
• tematiska tillsynsärenden	37	13	8
• andra egeninitierade tillsynsärenden	16	24	16
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	245	389	329
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda tillsynsärenden, kr ²⁸	23 126	31 593	13 916
Genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar²⁹	187	214	289
varav:			
• genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	110	157	232
• genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden	303	338	470

Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden

Antalet anmälningar ökade mycket kraftigt under år 2017. Tillsammans med de egeninitierade tillsynsärendena påbörjades 78 fler ärenden jämfört med år 2016 (en ökning med 17 procent) och 97 fler ärenden än år 2015 (en ökning med 22 procent).

Fastighetsmäklarinspektionen avgjorde totalt 591 ärenden under år 2017, vilket är det största antal avgjorda ärenden under myndighetens hela verksamhetstid. I jämförelse med de två senaste åren avgjordes 282 fler tillsynsärenden än år 2016 (en ökning med 91 procent) och 248 fler ärenden än år 2015 (en ökning med 72 procent). Sammantaget bidrog detta till att antalet pågående tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare vid

²⁶ Ett ärende (dnr 4.1-2379-17) lades felaktigt upp på en person som inte var mäklare. Det felaktiga ärendet ingår inte i siffran 531, utan har räknats bort.

²⁷ Ett ärende (dnr 4.1-2379-17) har räknats bort, se fotnot 26.

²⁸ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att kostnaderna för handläggningen av anmälningar, tematisk tillsyn och annan egeninitierad tillsyn med OH-påslaget har delats med de i tabellen redovisade avgjorda tillsynsärendena.

²⁹ I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig ålder ingår avgjorda anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. Liksom tidigare ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden i beräkningsunderlaget.

årets utgång hade minskat med 60 ärenden, från 389 ärenden år 2016 till 329 ärenden år 2017.

Ett av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått var att i slutet av år 2017 inte ha kvar några tillsynsärenden från år 2015. Under året avgjordes 83 tillsynsärenden som hade påbörjats år 2015. Vid årsskiftet 2017/2018 hade inspektionen ett enda pågående tillsynsärende kvar från år 2015. Det innebär att resultatmättet inte uppnåddes i sin helhet, men mycket nära.

I början av år 2017 hade inspektionen 389 pågående tillsynsärenden. Många av Fastighetsmäklarinspektionens medarbetare hade börjat söka nya arbeten direkt efter regeringens omlokaliseringsbeslut i september 2016. De flesta sa upp sig eller begärde tjänstledigt för att pröva andra anställningar redan under det första kvartalet 2017³⁰. Konsulter anlätades, tillfälliga anställningar beslutades och jurister från andra myndigheter togs in som förstärkning. Den redan alltför höga balansen av tillsynsärenden blev trots detta allt mer problematisk när brist på personalresurser, kompetens och kontinuitet uppstod vartefter som medarbetare slutade. Personalläget innebar att verksamheten med nödvändighet tvingades fokusera på de absolut viktigaste uppgifterna under våren. Läget var som mest ansträngt den sista juni 2017, då Fastighetsmäklarinspektionen hade 558 pågående tillsynsärenden.

Vartefter som den nyinrättade anställningen som chefsjurist tillsattes och de nyrekryterade juristerna successivt tillträdde strax före och efter sommaren kom tillsynsarbetet igång igen med en stor energi och målmedvetenhet. Medverkande till att situationen vände var även att tidigare anställda jurister anlätades som externa föredragande av tillsynsärenden. Ytterligare en förklaring till den stora ökningen av antalet avgjorda ärenden var att utredningarna av ärendena i mycket högre grad än tidigare inriktades enbart på de anmälda förhållandena eller på den frågeställning som var anledningen till egeninitieringen, så kallad riktad granskning³¹. Detta berodde i sin tur på att antalet anmälningar om priser i marknadsföringen och budgivningar ökade under år 2017³², vilka ofta utreds som riktade granskningar. Men det var också fråga om en prioritering för att så snabbt som möjligt minska antalet äldre ärenden. Riktade granskningar är mindre tidskrävande än när alla obligatoriska dokumenten i ett förmedlingsuppdrag begärs in och granskas i en utvidgad granskning.

Under hösten 2017 kunde därför ett mycket stort antal tillsynsärenden som inte behövde prövas av Disciplinnämnden avgöras genom beslut av tjänstemän. Även antalet tillsynsärenden som avgjordes av Disciplinnämnden var under hösten mycket högt. Alla dessa insatser medverkade till att Fastighetsmäklarinspektionen, trots ökningen av ärendebalanserna under våren, hade färre öppna tillsynsärenden i slutet av år 2017 än i början av året.

³⁰ Se avsnittet "Personalresurser".

³¹ Se avsnittet "Tillsynsmetoder".

³² Se avsnittet "Anmälningar och vanliga konsumentfrågor".

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden per avgjort tillsynsärende mot fastighetsmäklare minskade kraftigt år 2017 i förhållande till föregående år. Det beror på att betydligt fler tillsynsärenden under år 2017³³ avgjordes efter riktade granskningar jämfört med åren 2016 och 2015.

Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden

Årets genomsnittliga handläggningstid på 289 dagar (drygt nio månader) för avgjorda tillsynsärenden var en ökning jämfört med tidigare år. Detta var en betydligt längre handläggningstid än både år 2016 (214 dagar) och år 2015 (187 dagar). Ökningen av handläggningstiden gällde såväl ärenden som beslutades på tjänstemannanivå, som ärenden som beslutades av Disciplinnämnden. Förklaringen till de långa handläggningstiderna var dels den höga ärendebalansen från föregående år som förvärrades under våren 2017, dels personalsituationen i kombination med den allmänt höga arbetsbelastningen³⁴.

Anmälningar och vanliga konsumentfrågor

Antalet inkomna anmälningar ökade under år 2017 till 528 stycken, vilket är det högsta antalet anmälningar någonsin. Anmälningarna handlade huvudsakligen om priser i marknadsföringen (misstänkta lockpriser) och budgivningar. Dessa två frågeställningar låg tillsammans till grund för 52 procent av alla anmälningar under år 2017. Ett urval av de mest frekventa frågeställningarna framgår av följande tabell.

Tabell 14 Anmälningar, telefonsamtal och e-postfrågor från konsumenter

Antal frågeställningar i anmälningar samt i telefonsamtal och e-postfrågor under mätperioderna ³⁵	Anmälningar			Telefonsamtal och e-post ³⁶		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Pris i marknadsföring	105	118	147	18	20	4
Budgivning	99	99	135	87	46	40
God fastighetsmäklarsed ³⁷	22	44	102	22	11	6
Mäklarens agerande ³⁸	34	32	94	26	13	13
Förtroende för mäklaren	8	14	66	11	6	1
Rådgivnings- och upplysningsskyldighet	49	55	60	30	27	16
Omsorgsplikt	48	60	50	19	19	9
Objektsbeskrivning	17	25	46	22	13	9

³³ Se avsnittet "Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden".

³⁴ Se avsnittet "Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden".

³⁵ I tabellen har de åtta vanligaste sakområdena för anmälningar respektive frågor rangordnats efter de mest frekventa sakområdena i anmälningarna 2017.

³⁶ Här redovisas konsumenters kontakter med Fastighetsinspektionen via telefon och e-post vid fyra mättillfällen per år. Kontakterna behöver inte grunda sig på kritik mot en mäklare, utan kan lika väl vara ett led i konsumentens informationsinhämtning.

³⁷ Sakområdet används när inte något mer specifikt sakområde passar bättre.

³⁸ Sakområdet används när sakfrågan rör mäklarens uppträdande, servicefrågor och liknande.

Fastighetsmäklarinspektionen gör löpande sammanställningar av de problem som konsumenter anmäler i samband med fastighetsmäklartjänster. Uppgifterna kommer från inspektionens veckolistor, där det framgår vilken typ av kritik som har framförts mot mäklare i de anmälningar som har kommit in till myndigheten. För att identifiera vilka områden som konsumenter ställer frågor om på telefon och via e-post gör inspektionen regelbundet mätningar (fyra mätperioder à två veckor). Telefontiden, då allmänheten kan kontakta inspektionen för att ställa frågor, brukar normalt omfatta två timmar per dag. Under perioden januari till och med den 15 september 2017 kortades dock telefontiden ner till en timme per dag på grund av den ansträngda personalsituationen. Detta medförde att antalet besvarade samtal blev lägre under år 2017 än tidigare år.

Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att priser i marknadsföringen (misstänkta lockpriser) och budgivningar var de orsaker till anmälan som fortsatte att toppa statistiken under år 2017. Relativt ofta förekommande var också anmälningar som rörde mäklarens agerande samt rådgivnings- och upplysningsskyldigheten.

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

Via telefon och e-post var frågor som rör budgivningen mest frekvent. Frågorna ställdes ofta av spekulanter som inte fått köpa ett objekt som de hade lagt bud på. Det faktum att budgivarna var många, hade stannat i budgivningen eller dragit tillbaka sina bud – till exempel på grund av att de hade deltagit i flera budgivningar samtidigt – kan ha väckt funderingar hos köparen eller andra budgivare om hur budgivningen hade gått till. Att budgivningen på ett objekt ”drog iväg” kan i sin tur väcka misstankar om att mäklaren hade använt sig av ett lockpris i marknadsföringen. Frågor som rörde priser i marknadsföringen var dock inte alls lika vanligt förekommande per telefon och e-post jämfört med anmälningarna.

Tematiska tillsynsärenden

På grund av den ansträngda personalsituationen genomfördes inte något tematiskt projekt under år 2017. Åtta tematiska tillsynsärenden från 2016 års tematiska projekt om fastighetsmäklarens prissättning i marknadsföringen avslutades dock i början av år 2017. Det totala utfallet av 2016 års tillsynsprojekt blev att åtta fastighetsmäklare fick en varning. I sex av dessa ärenden gjorde Fastighetsmäklarinspektionen bedömningen att mäklaren systematiskt hade använt sig av lockpriser genom att lämna vilseledande uppgifter i marknadsföringen beträffande ett större antal granskade förmedlingsobjekt. I två av ärendena fick mäklaren en varning för att ha använt sig av vilseledande priser i marknadsföringen utifrån en granskning

av två eller tre förmedlingsuppdrag. Inget av de åtta besluten om påföljd överklagades till Förvaltningsrätten i Stockholm. Samtliga åtta avgörandena har vunnit laga kraft.

Fastighetsmäklarinspektionen fortsatte under år 2017 att, vid utredningar i enstaka förmedlingsuppdrag av anmälningar om priser i marknadsföringen, använda liknande metoder och beslutsmotiveringar som användes i 2016 års tematiska tillsynsprojekt. Det är för tidigt i överklagandeprocesserna för att kunna göra någon analys av om detta har fått någon påverkan på den bevisning som domstolarna kräver för att ett pris i marknadsföringen ska bedömas vara ett lockpris.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Fastighetsmäklarinspektionen påbörjade under år 2017 tre tillsynsärenden som egeninitierades på något annat sätt än genom att utvidga granskningar av anmälningar eller arbeta med tematiska tillsynsärenden. Detta är färre än de 16 tillsynsärenden år 2016 och 24 tillsynsärenden år 2015 som då ingick i denna verksamhetsgren.

Sådana här egeninitierade tillsynsärenden brukar inledas till följd av inspektionens egna kontroller och granskningar, uppföljningar av tidigare tillsynsbeslut, omvärldsbevakning eller beslut och annan dokumentation från andra myndigheter. Ett varierande antal mellan åren är naturligt, eftersom de omvärldsfaktorer som kan ge incitament till att ett tillsynsärende läggs upp inte följer någon återkommande struktur. Men under år 2017 var det huvudsakligen inspektionens personalsituation som minimerade utrymmet för sådana här egeninitierade tillsynsärenden. Däremot avgjordes ungefär lika många ärenden som åren dessförinnan.

Tillsynsärendenas utgång

Tabell 15 Tillsynsärendenas utgång

Tillsynsärendenas utgång³⁹	2015	2016	2017
Totalt antal avskrivna ärenden	240	238	501
<i>varav:</i>			
• <i>avskrivna av tjänsteman</i>	206	212	448
○ <i>avskrivning utan yttrande från mäklaren</i>	36	38	186
○ <i>avskrivning efter yttrande från mäklaren</i>	170	174	262
• <i>avskrivna av Disciplinnämnden</i>	34	26	53

³⁹ Eftersom Disciplinnämndens beslut om disciplinpåföljder och beslut om ringa förseelser får överklagas avspeglar sådana uppgifter i tabellen inte den slutliga utgången (se avsnittet "Överklaganden av tillsynsbeslut").

Tillsynsärendenas utgång³⁹	2015	2016	2017
Totalt antal mäklare med beslut om disciplinpåföljd	99	66	76
<i>varav:</i>			
• <i>antal mäklare vars registrering har återkallats</i>	2	4	3
• <i>antal mäklare som har meddelats varning</i>	65	53	57
• <i>antal mäklare som har meddelats erinran</i>	32	9	16
Antal mäklare som har meddelats ett beslut om ringa förseelse ⁴⁰	-	-	2
Antal mäklare som varit föremål för tillsynsbeslut	317	280	526
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet mäklare med tillsynsbeslut	31,2	23,6	14,6
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet registrerade mäklare	1,45	0,96	1,10

Under år 2017 avgjorde myndigheten 448 ärenden på tjänstemannanivå, vilket var mer än dubbelt så många som både år 2016 och år 2015. Andelen sådana tillsynsbeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var 75 procent, jämfört med 69 procent år 2016 och 60 procent år 2015.

Disciplinnämnden hade under år 2017 sju sammanträden, vilket var färre än under åren 2015 och 2016. Det berodde på att Fastighetsmäklarinspektionen – på grund av medarbetarnas egna uppsägningar och begäran om tjänstledigheter – inte hade tillräckligt många jurister i tjänst under våren 2017 för att hinna arbeta fram beslutsförslag till Disciplinnämnden. Deras arbetstid behövdes för juridiska uppgifter som hade högre prioritet, bland annat utlämnanden av allmänna handlingar, överklagandeärenden och ansökningar om registrering.

Under år 2017 avgjordes 142 tillsynsärenden⁴¹ av Disciplinnämnden, vilket var fler ärenden jämfört med både år 2016 (98 ärenden⁴²) och år 2015 (137 ärenden⁴³). Detta kunde uppnås på grund av den kraftsamling som Fastighetsmäklarinspektionen gjorde under hösten 2017 för att minska balanserna av tillsynsärenden så mycket som möjligt⁴⁴.

⁴⁰ Beslut om att en fastighetsmäklare har gjort sig skyldig till en förseelse som bedömts vara ringa leder inte till någon påföljd. Det saknas stöd i Fastighetsmäklarinspektionens ärendehanteringssystem för att redovisa antal mäklare som meddelades beslut om ringa förseelse tidigare år. Därför saknas den uppgiften för åren 2015 och 2016 i tabell 15.

⁴¹ De 142 ärenden som avgjordes av Disciplinnämnden år 2017 avsåg 130 fastighetsmäklare.

Skilnaden berodde på att 12 mäklare var föremål för två eller flera beslut fattade av Disciplinnämnden.

⁴² De 98 ärenden som avgjordes av Disciplinnämnden år 2016 avsåg 92 fastighetsmäklare. Skilnaden berodde på att 6 mäklare var föremål för två eller flera beslut fattade av Disciplinnämnden.

⁴³ De 137 ärenden som avgjordes av Disciplinnämnden år 2015 avsåg 133 fastighetsmäklare. Skilnaden berodde på att 4 mäklare var föremål för två eller flera beslut fattade av Disciplinnämnden.

⁴⁴ Se avsnittet "Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden".

Disciplinnämnden beslutade att återkalla registreringen för tre fastighetsmäklare under år 2017, jämfört med fyra mäklare år 2016 och två år 2015. Sådana beslut överklagas i mycket hög omfattning⁴⁵.

Andelen registrerade fastighetsmäklare som meddelades en disciplinär påföljd under år 2017 (1,10 procent) var en marginell ökning jämfört med år 2016 (0,96 procent), men lägre än år 2015 (1,45 procent).

Fastighetsmäklarinspektionen avgjorde under året 591 tillsynsärenden mot 523 fastighetsmäklare. Av dessa meddelades 14,1 procent en eller flera disciplinpåföljder. Det innebär att andelen granskade mäklare som meddelades en disciplinär påföljd minskade kraftigt under året jämfört med år 2016 (23,6 procent) och år 2015 (31,2 procent). Detta berodde huvudsakligen på att utredningarna av de tillsynsärenden som avgjordes under år 2017 i mycket högre grad än tidigare inriktades enbart på de anmälda förhållandena eller på den frågeställning som var anledningen till egenititeringen, så kallad riktad granskning. Sådana utredningar leder till färre disciplinära åtgärder än den aktiva tillsynsmetod som inspektionen kallar utvidgad granskning.

De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder

Under år 2017, var de två vanligaste grunderna för disciplinpåföljder mot fastighetsmäklare brister i anbudsförteckningar och i journaler. Därefter kom priser i marknadsföringen (så kallade lockpriser), följt av underlåtenhet att vidta åtgärder eller dokumentera kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen och bristfälliga uppgifter i objektsbeskrivningen.

Tabell 16 De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder⁴⁶

Bedömd sakfråga	2015	2016	2017
Journal	32	20	17
Anbudsförteckning	17	12	17
Pris i marknadsföring	2	10	13
Kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen	47	24	10
Objektsbeskrivning	30	16	10
Omsorgsplikt	7	6	8
Överlåtelsehandlingar	6	6	6
Budgivning	3	0	5
Uppdragsavtal	13	7	4
Marknadsföring	7	5	4
Rådgivnings- och upplysningskyldighet	7	5	4

⁴⁵ Se avsnittet "Överklaganden av tillsynsbeslut".

⁴⁶ Grunderna för de disciplinära påföljderna återkallelse av registreringen, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

Avsaknad av journaler, eller ofullständiga anteckningar över förmedlingsuppdragen i journalerna, var en av de vanligaste grunderna för disciplinära påföljder under år 2017. Brister i anbudsförteckningar gav anledning till lika många påföljder.

Därefter kom priset i marknadsföringen, vilket har samband med den stora ökningen av anmälningar om misstänkta lockpriser. Det högre antalet disciplinära påföljder i sådana ärenden avspeglar även inspektionens ansträngningar för att utveckla sina utredningsmetoder i sådana ärenden.

Antalet påföljder för underlåtenhet att vidta åtgärder eller dokumentera kundkännedom enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism⁴⁷ samt föreskrifter meddelade med stöd av denna lag (penningtvättslagstiftningen) minskade kraftigt jämfört med de föregående två åren. Förklaringen till detta är att många fler ärenden under år 2017 utreddes som riktade granskningar, vilket innebär att utredningen inriktades enbart på de anmälda förhållandena eller på den frågeställning som var anledningen till egeninitieringen. Klagomål om bristande tillämpning av penningtvättslagstiftningen ingår mycket sällan i anmälningar.

Överklaganden av tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

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

⁴⁷ Denna lag ersattes den 1 augusti 2017 av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för överträdelse som inträffade före ikrafträdandet. Lagen (2009:62) var tillämplig i alla de beslut om kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen som redovisas i tabell 13.

Tabell 17 Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden

Överklaganden av inspektionens beslut om disciplinpåföljd, antal	2015	2016	2017
Totalt antal överklaganden av inspektionens beslut om disciplinpåföljd	19	31	32
• varav från mäklare			
○ återkallelse av registreringen	3	3	2
○ varning	10	21	23
○ erinran	2	5	2
• varav från andra än mäklare	4	2	5
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	34	25	19
• varav utgången har fastställts till			
○ återkallelse av registrering	0	3	0
○ varning	16	9	12
○ erinran	2	4	2
• varav utgången har ändrats till			
○ varning	0	0	0
○ erinran	3	3	0
○ ingen disciplinpåföljd	5	5	1
• varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak	8	1	4
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	25	31	44

Av de 15 meddelade besluten om erinran under år 2017 överklagades två stycken, det vill säga cirka 13 procent. Antalet överklaganden av beslut om varning uppgick till 23 stycken, vilket motsvarar cirka 35 procent, av de 66 beslut om varning som meddelades under år 2017. De jämförbara siffrorna år 2016 var att 50 procent av besluten om erinran överklagades och 40 procent av besluten om varning. År 2015 överklagades 6 procent av besluten om erinran och 15 procent av besluten om varning. Överklagandefrekvensen år 2017 låg alltså procentuellt sett lägre än år 2016 vad gäller erinran, men högre beträffande varning.

Överklagandefrekvensen för disciplinära beslut om återkallelse av registreringen ligger generellt betydligt högre än för övriga disciplinära påföljder. Båda de två disciplinära besluten om återkallelse av registreringen som Fastighetsmäklarinspektionen meddelade under år 2015 överklagades. Tre av de fyra besluten om återkallelse av registreringen som meddelades under år 2016 överklagades. År 2017 meddelade Fastighetsmäklarinspektionen tre beslut om återkallelse av registreringen som en disciplinär påföljd. Av dessa överklagades två under år 2017. Beträffande ett av besluten om återkallelse som meddelades i slutet av år 2017 kom det in ett

överklagande i början av år 2018. Med beaktande av även det överklagandet har åtta av de nio besluten om återkallelse de senaste tre åren överklagats, vilket ger en genomsnittlig överklagandefrekvens på cirka 89 procent.

För de domar som vann laga kraft under år 2017 var tiden mellan fastighetsmäklarens överklagande och det lagakraftvunna avgörandet som minst cirka ett år (en domstolsinstans) och som mest två år och sex månader (tre domstolsinstanser).

Förvaltningsrätten

Beträffande de överklagandeärenden som avgjordes slutligt av en förvaltningsdomstol under år 2017 var 16 avgöranden från Förvaltningsrätten i Stockholm.

I elva domar avslog förvaltningsrätten fastighetsmäklarens yrkande om ändring, varav nio avsåg en varning och två en erinran. I dessa fall fastställdes alltså den påföljdsnivå som Fastighetsmäklarinspektionen hade meddelat.

I en av domarna ändrade förvaltningsrätten utgången genom att med bifall till mäklarens överklagande upphäva Fastighetsmäklarinspektionens beslut om varning. I detta ärende hade inspektionen medgett bifall till överklagandet med anledning av de nya omständigheter som hade kommit fram i målet.

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

Kammarrätten

Tre domar av Kammarrätten i Stockholm som avsåg en disciplinär påföljd enligt fastighetsmäklarlagen vann laga kraft under år 2017. I samtliga dessa mål kom kammarrätten fram till samma påföljdsnivå som Fastighetsmäklarinspektionen. Alla dessa avgöranden avsåg en varning.

Högsta förvaltningsdomstolen

Under år 2017 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen inga domar som avsåg en påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

Utföra kontroller och granskningar

I verksamhetsgrenen ”Utföra kontroller och granskningar” ingår delprocesserna ”Utföra återkommande registerkontroller”, ”Handlägga anmälan om närståendeförvärv”, ”Handlägga försäkringsfrågor”, ”Handlägga utebliven årsavgift” och ”Kontrollera övriga formella krav”.

Tabell 18 **Kontroller och granskningar**

Kontroller och granskningar, antal	2015	2016	2017
Totalt antal initierade ärenden	879	885	899
<i>varav:</i>			
• återkommande registerkontroller	4	2	1
• anmälan om närståendeförvärv	9	8	3
• försäkringsfrågor	669	714	773
• utebliven årsavgift	197	161	122
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0
Totalt antal avgjorda ärenden	875	794	987
<i>varav:</i>			
• återkommande registerkontroller	3	2	1
• anmälningar om närståendeförvärv	9	6	4
• försäkringsfrågor	666	625	860
• utebliven årsavgift	197	161	122
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0

Utföra återkommande registerkontroller

Enligt 6 § 5 fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska en fastighetsmäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Av den anledningen gör Fastighetsmäklarinspektionen varje år återkommande kontroller av om mäklare har restförd skulder eller noteringar i Polismyndighetens belastningsregister. Inspektionens planering är att varje år kontrollera ungefär en femtedel (20 procent) av de registrerade fastighetsmäklarna. Ett nytt kontrollärende läggs normalt upp varje kvartal och drygt 300 mäklare kontrolleras i varje ärende.

Under år 2017 lade Fastighetsmäklarinspektionen upp ett enda kontrollärende. Inspektionen kontrollerade 323 fastighetsmäklare av de vid årsskiftet 2017/2018 totalt 7 017 registrerade mäklarna, vilket utgör knappt fem procent. Resultatet av årets registerkontroller gav inspektionen anledning till att initiera tre tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. År 2016 kontrollerades 615 fastighetsmäklare (nio procent), vilket ledde till att två tillsynsärenden initierades. År 2015 kontrollerades 1 125 fastighetsmäklare (16 procent), där kontrollerna gav anledning till att sex tillsynsärenden initierades.

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

Handlägga anmälan om närståendeförvärv

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

Inspektionen fick under år 2017 in tre anmälningar från fastighetsmäklare om närståendeförvärv. Två av anmälningarna avskrevs. En anmälan ledde till ett tillsynsärende som ännu inte är avslutat. Detta innebär att inspektionen avgjorde två ärenden under året.

Handlägga försäkringsfrågor

Enligt 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) krävs att en fastighetsmäklare har en försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § samma lag.

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

Antalet avgjorda ärenden som rör försäkringsfrågor var 860 stycken under år 2017, jämfört med 625 avgjorda ärenden år 2016 och 666 avgjorda ärenden år 2015. Det är en ökning på nästan 38 procent sedan förra året.

Handlägga utebliven årsavgift

Fastighetsmäklarinspektionen har ansvar för att sköta uppbörderna av de årliga avgifterna för att vara registrerad i fastighetsmäklarregistret. Enligt 8 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska den som är registrerad som fastighetsmäklare från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift. Den årliga avgiften var 2 875 kronor för år 2017. Det framgår av Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:2) om den årliga avgiften att betalningen ska ske senast den 15 mars det år registreringen avser.

Fastighetsmäklarinspektionen beslutade den 4 april 2017 att omedelbart återkalla registreringen för de 122 registrerade fastighetsmäklare som då inte hade betalat årsavgiften. Sex av dessa fastighetsmäklare hade registrering för hyresförmedlare. Resultatmättet om att sådana beslut skulle fattas senast den 15 april uppnåddes alltså.

Av de 122 besluten om återkallelse av registreringen omprövades hälften (61) av besluten. Den vanligaste orsaken till omprövning var att fastighetsmäklaren, efter att ha fått beslutet om återkallelse, hade betalat in den årliga avgiften. Som jämförelse kan nämnas att antalet omprövade beslut om återkallelse av registreringen på grund av att årsavgiften inte hade betalats i rätt tid var 89 av 161 år 2016 och 131 av 197 år 2015. Det går alltså att urskilja en tydlig nedåtgående trend i både antalet beslut där registreringen återkallades och antalet omprövningar under de senaste åren.

En anledning till de lägre siffrorna kan vara Fastighetsmäklarinspektionens fortsatta satsningar på att informera fastighetsmäklarna om den årliga avgiften. Detta gjordes under år 2017 huvudsakligen i inspektionens nyhetsbrev.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens handlägningsrutiner ska myndigheten inleda en utvidgad granskning av fastighetsmäklare som har varit sena med att betala årsavgiften tre gånger eller fler under de senaste fem åren. År 2017 initierades inga ärenden på den grunden.

Kontrollera övriga formella krav

Enligt 1 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare ansöka om det skriftligen hos Fastighetsmäklarinspektionen. Ansökan ska bland annat innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer, bostadsadress, e-postadress och telefonnummer samt, i förekommande fall, den firma som sökanden avser att driva sin verksamhet under. Om sökanden ska bedriva förmedlingsverksamhet som anställd, ska arbetsgivarens namn, adress och telefonnummer anges. Är arbetsgivaren en juridisk person, ska dessutom organisationsnumret anges.

I 9 § fastighetsmäklarförordningen anges att om en fastighetsmäklare upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs eller får näringsförbud, ska mäklaren anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma gäller om något annat av de formella kraven för att vara registrerad som fastighetsmäklare har ändrats.

Förutom begäran om avregistreringar⁴⁸ fick inspektionen under år 2017 inte in några sådana anmälningar. Däremot uppmärksammade inspektionen i ett egeninitierat tillsynsärende att en fastighetsmäklare hade meddelats ett näringsförbud i en brottmålsdom. Detta ledde till att mäklarens registrering återkallades genom ett tjänstemannabeslut⁴⁹.

En av förutsättningarna för att uppnå målet med ett tillförlitligt fastighetsmäklarregister är att Fastighetsmäklarinspektionen har korrekta uppgifter om fastighetsmäklarna. När inspektionen får kännedom om att en adress eller någon annan uppgift i fastighetsmäklarregistret är felaktig, skickas en förfrågan om detta till fastighetsmäklaren. Eftersom det har visat sig vara långt ifrån alla mäklare som svarar på inspektionens skrivelser i sådana fall, har myndigheten från och med år 2015 börjat förelägga mäklarna att ge in korrekta uppgifter. Om inte heller dessa förelägganden besvaras inom den föreskrivna tiden kan ett tillsynsärende initieras. Men något sådant tillsynsärende initierades inte under år 2017.

⁴⁸ Se avsnittet "Begäran om avregistrering".

⁴⁹ Detta ärende finns med i tabell 13 som ett av 16 avgjorda "andra egeninitierade tillsynsärenden".

Anmälningar till åklagare om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling

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

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

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

Anmälningar till åklagare, antal	2015	2016	2017
Antal påbörjade ärenden	15	12	10
Antal avgjorda ärenden	21	8	16
Antal personer som anmälts till åklagare	14	4	10

Under år 2017 påbörjade Fastighetsmäklarinspektionen totalt tio ärenden som gällde ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling. Av dessa var samtliga avgjorda vid årsskiftet.

Av de sexton ärenden som avgjordes av Fastighetsmäklarinspektionen under år 2017 avskrevs sex ärenden. I tio av ärendena hade inspektionen skickat en anmälan om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling till en åklagare, det vill säga i drygt 62 procent av ärendena. Detta ska jämföras med åren 2016 och 2015, då andelen anmälningar av de avgjorda ärendena var 50 respektive 67 procent.

Av de tio anmälningar till åklagare som gjordes år 2017 fick inspektionen besked om att förundersökningar hade inletts i tre ärenden, varav två lades ner. Beträffande två anmälningar hade förundersökningar redan inletts med anledning av en annan anmälan. Fem anmälningar har Fastighetsmäklarinspektionen inte fått något besked om från Åklagarmyndigheten.

Förundersökningar inleddes i alla fyra ärenden som inspektionen anmälde under år 2016. Tre av dessa förundersökningar lades ner. Ett av de ärenden som anmäldes år 2016 är föremål för prövning i domstol.

I ett av de ärenden som anmäldes av Fastighetsmäklarinspektionen år 2015 pågår förundersökningen.

Utfärda regler

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

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

Kostnader för regelarbetet

Tabell 20 **Kostnader för regelarbetet**

Kostnad, tkr	2015	2016	2017
Utfärda regler	271	552	350

Mål, resultatmätt och prioriteringar

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

Enligt inspektionens verksamhetsplan 2017 ska följande resultatmätt följas upp.

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

Enligt verksamhetsplanen var följande aktiviteter särskilt prioriterade under år 2017.

- Uppgifter och förteckningar lämnas i rätt tid.
- Arbetet med nya föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism återupptas.

- De utredningar som behövs för att komma vidare i arbetet med nya föreskrifter om erkännande av yrkeskvalifikationer fortsätter.

Uppgiftsinlämning

Fastighetsmäklarinspektionen skickade i början av år 2017 förteckningen över inspektionens gällande författningar till utgivaren av svensk författningssamling (SFS) i enlighet med bestämmelserna i författningssamlingsförordningen (1976:725).

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

Lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism trädde i kraft den 1 augusti 2017. Genom lagen upphävdes lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för överträdelser som inträffade före ikraftträdandet.

Med anledning av den nya lagen behöver Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2016:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism ersättas av nya föreskrifter och allmänna råd. Förberedelserna avstannade under våren 2017 på grund av personalbrist. Under hösten 2017 återupptogs författningsarbetet, som beräknas kunna slutföras under det första halvåret 2018.

Nya föreskrifter med anledning av lagstiftningen om erkännande av yrkeskvalifikationer

Lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer och dess förordning (2016:157) utfärdades den 3 mars 2016. Båda dessa författningar trädde i kraft den 15 april 2016.

Fastighetsmäklarinspektionen skickade den 13 december 2016 ut en remiss med konsekvensutredning och förslag till nya föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare till berörda intressenter. Genom remissyttrandena uppmärksammades problem som behövde utredas innan arbetet med föreskrifterna bedömdes kunna fortsätta. En sådan utredning pågår, men har fördröjts på grund av Fastighetsmäklarinspektionens personalsituation under år 2017. Författningsarbetet planeras kunna återupptas under år 2018.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

Att Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet är känd både av fastighetsmäklare och konsumenter av mäklartjänster är en förutsättning för att nå ut med information om vad som är gällande rätt och god fastighetsmäklarsed. Inspektionens strategiska utgångspunkter för arbetet med kommunikationsverksamheten framgår av kommunikationsstrategin och strategin för Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över och information om penningtvättslagstiftningen.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

- Informera allmänheten och konsumenter
- Informera fastighetsmäklare och studenter
- Samverka med andra

Kostnader för kommunikationsverksamheten

Kostnaderna för kommunikationsverksamheten sjönk under år 2017 jämfört med de två föregående åren om man bortser från kostnaderna för den nya verksamhetsgrenen samverkan med andra. Det ansträngda arbetsläget medförde att en mindre del av arbetstiden kunde ägnas åt kommunikationsverksamheten.

Tabell 21 **Kostnader för kommunikationsverksamheten**

Kostnad, tkr	2015	2016	2017
Informera allmänheten och konsumenter	3 374	2 632 ⁵⁰	2 295
Informera fastighetsmäklare och studenter	1 617	1 497	1 506
Samverka med andra ⁵¹	-	-	340
Totalt	4 991	4 129	4 141

Mål, resultatmätt och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens mål för kommunikationsverksamheten är en lättillgänglig och tillförlitlig information som leder till en ökad kunskap om fastighetsmäklarregistret, inspektionens tillsyn, fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed samt en ändamålsenlig samverkan med andra myndigheter och organisationer.

⁵⁰ Denna siffra avrundades uppåt för att få en korrekt totalsumma.

⁵¹ Denna verksamhetsgren ingick inte i kommunikationsverksamheten före år 2017, utan i verksamhetsområdet ”Stödja verksamheten” som en del av OH-kostnaderna.

Enligt inspektionens verksamhetsplan för 2017 ska följande resultatmått följas upp.

- Vår webbplats besöks av minst 500 unika besökare per dag.
- Vår skriftliga information på webbplatsen har ett läsbarhetsindex som uppgår till högst 50.
- Vi uppnår 100 procent godkända tester vid mätningar av webbplatsens tillgänglighet.
- Minst 500 omnämmanden i medier.

Enligt verksamhetsplanen var följande aktiviteter särskilt prioriterade under år 2017.

- Fortsätta att verka för att Fastighetsmäklarinspektionen och vår webbplats är känd hos konsumenter av fastighetsmäklartjänster.

Fastighetsmäklarinspektionens webbplats

Fastighetsmäklarinspektionens webbplats (fmi.se) är huvudkanalen för information till alla inspektionens målgrupper. Här finns bland annat nyheter, statistik, information riktad till olika målgrupper och möjlighet att söka bland registrerade mäklare och Disciplinnämndens beslut.

Antal besökare på webbplatsen

Under 2017 hade webbplatsen 187 727 unika besök vilket ger ett snitt om 514 besök per dag.

Tabell 22 Webbplatsen – antal unika besök per dag

Webbplatsen	2015	2016	2017
Antal unika besök per dag	1 125	424	514

Ett av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2017 var att myndighetens webbplats besöks av minst 500 unika besökare per dag. Detta har uppnåtts.

Besökare som surfar direkt till funktionen ”Sök mäklare” syns inte i besöksstatistiken, eftersom denna finns på en separat webbserver som analysverktyget inte omfattar.

Anledningen till att statistiken skiljer sig markant från år 2015 är att inspektionen då använde ett annat analysverktyg som definierade unika besökare på ett annat sätt. Siffrorna är alltså inte jämförbara.

De fem mest besökta sidorna var startsidan (90 742 besökare), fastighetsmäklare (20 289), budgivning (17 283), faktablad om utbildningskrav (14 996) och sök beslut (14 894).

Trafik till webbplatsen

Fastighetsmäklarinspektionen fortsatte under år 2017 det kontinuerliga arbetet med att öka konsumenters kännedom om webbplatsen.

Ett sätt var att jobba med sökordsoptimering för att fånga upp de konsumenter som använder olika sökmotorer för kunskapsinhämtning i samband med sin bostadsaffär. Under år 2017 kom cirka 60 procent (112 880 av 187 727) av de unika besöken via sökmotorer.

Ett annat sätt var att få till stånd länkar till fmi.se från andra webbplatser som denna konsumentgrupp kunde tänkas besöka. Under året annonserade inspektionen på två av Sveriges största webbplatser som listar bostäder till salu. Dessutom fanns Fastighetsmäklarinspektionens logotyp med på en webbplats som jämför mäklare. Sammanlagt under år 2017 kom cirka 13 procent (24 465 av 187 727) av de unika besöken via länkar från andra webbplatser och sociala medier.

Webbplatsens tillgänglighet

Att en webbplats är tillgänglig innebär att dess sidor kan användas även av besökare som har funktionsnedsättningar eller tekniska begränsningar. Vid en mätning i slutet av året hade webbplatsen fmi.se ett resultat på 66,4 poäng av maximalt 100.

Tabell 23 Webbplatsens tillgänglighet

Tillgänglighet	2015	2016	2017
Procent godkända tester	100	100	66,4

Ett av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2017 var att uppnå 100 procent godkända tester vid mätning av webbplatsens tillgänglighet. Detta uppnåddes alltså inte.

Under året skaffade inspektionen ett nytt verktyg som analyserar tillgängligheten på ett betydligt mer omfattande sätt än åren 2016 och 2015. På grund av verktygsbytet är resultatet för år 2017 inte jämförbart med tidigare år.

Läsbarhetsindex för skriftlig information

Läsbarhetsindex (LIX) är ett mått som visar hur lättläst en text är. En text LIX-värde beräknas utifrån antalet ord per mening adderat med procentdelen långa ord. Ett värde mellan 30–40 innebär lättläst, 40–50 medelsvår och 50–60 svår.

LIX-värdet för den löpande texten på webbplatsen uppgår till 49,7. Det betyder att den är medelsvår, som normal tidningstext. Värdet gränsar dock mot 50 som innebär svårläst text.

Det genomsnittliga LIX-värdet för informationsblad riktade till konsumenter och fastighetsmäklare är 46,9.

Tabell 24 **Webbplatsen – läsbarhetsindex för skriftlig information**

Läsbarhetsindex i procent	2015	2016	2017
Löpande text på webbplatsen	42	39	49,7
Faktablad för konsumenter	34–55	37–45	47–54
Faktablad för fastighetsmäklare	42–58	41–54	42–53

Ett av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2017 var att den skriftliga informationen på webbplatsen har ett läsbarhetsindex som uppgår till högst 50. Sammantaget uppnåddes detta, även om det finns vissa sidor som överstiger gränsvärdet.

För år 2017 användes ett nytt verktyg för att beräkna LIX-värden. Det nya verktyget gör en djupare analys där webbplatsens samtliga sidor ingår. Trots att beräkningsformeln är densamma fick bytet av verktyg därför till följd att värdena inte är jämförbara.

Informera allmänheten och konsumenter

Fastighetsmäklarinspektionen genomförde under år 2017 olika informationsinsatser som var riktade till målgruppen allmänheten och konsumenter. Insatserna var bland annat pressmeddelanden, intervjuer i medier, annonser på marknadsföringsplatser för bostäder, besvarande av frågor per telefon och e-post samt samverkan med andra myndigheter och organisationer.

Medier som kommunikationskanal

Fastighetsmäklarinspektionen arbetar kontinuerligt för att få publicitet i olika mediekkanaler. Under 2017 genomfördes detta främst genom att publicera nyheter och statistik på webbplatsen, men även genom utskick av nyhetsbrev och pressmeddelanden.

Tabell 25 **Fastighetsmäklarinspektionen i medierna**

Förekomst i medier	2015	2016	2017
Antal tidningsartiklar samt radio- och tv-inslag där myndigheten nämnts	752	422	1 064
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	176	153	157
Myndigheten i sociala medier	38	59	75

Ett av Fastighetsmäklarinspektionens resultatmått år 2017 var att ha minst 500 omnämmanden i medier. Detta uppnåddes med en mycket god marginal.

Publiciteten handlade främst om myndighetens omlokalisering från Stockholm till Karlstad. Även det ökade antalet anmälningar mot mäklare fick stort utrymme i media.

Informationsfilmer för konsumenter

Fastighetsmäklarinspektionen har sedan år 2012 två informationsfilmer publicerade på en videodelningssajt med länkar från webbplatsen. Videoklippen riktar sig till både konsumenter och fastighetsmäklare. Vid årsskiftet 2017/2018 hade de två videoklippen sedan publiceringen i augusti 2012 sammanlagt haft drygt 15 000 visningar.

Andra informationsinsatser till konsumenter

Fastighetsmäklarinspektionen blir dagligen kontaktad av privatpersoner och konsumenter via telefon och e-post. Under 2017 hade många av dessa personer frågor som rör budgivning⁵².

Informera fastighetsmäklare och studenter

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

Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev

Under 2017 skickade Fastighetsmäklarinspektionen ut tio digitala nyhetsbrev. Brevens skickades till alla mäklare som hade sin e-postadress i fastighetsmäklarregistret, till inspektionens personal, till Disciplinnämndens ledamöter och till andra mottagare som själva hade angett att de ville prenumerera. I slutet av året hade nyhetsbrevet 7 711 mottagare. Alla brev publicerades också på inspektionens webbplats.

Informationsfilmer för fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har informationsfilmer som visar vilka åtgärder en fastighetsmäklare ska vidta för att följa penningtvättslagstiftningen. Sedan första publiceringen i augusti 2012 har filmerna haft över 4 000 visningar.

Branschmöten

Vid två tillfällen under år 2017 bjöd Fastighetsmäklarinspektionen in representanter från branschen till möten för informationsutbyte.

⁵² Se avsnittet "Anmälningar och vanliga konsumentfrågor".

Samverkan med andra

Att samverka med andra myndigheter som är konsumentinriktade, eller på något annat sätt har liknande uppgifter som Fastighetsmäklarinspektionen, är ett indirekt sätt att verka för att information om inspektionens verksamhet når allmänheten och konsumenter.

Fastighetsmäklarinspektionen och Konsumentverket träffas normalt två gånger per år för samverkan i frågor som är av gemensamt intresse.

Fastighetsmäklarinspektionen ingår i samordningsorganet för tillsyn enligt penningtvättslagstiftningen och i samordningsrådet för Konsumentverkets upplysningstjänst Hallå konsument. Inom Hallå konsument finns också ett nätverk där praktiska frågor runt tjänsten diskuteras.

Kompetensförsörjning

Strategiska utgångspunkter

Lokaliseringen av Fastighetsmäklarinspektionen från Stockholm till Karlstad skapade särskilda förutsättningar för myndighetens kompetensförsörjning under år 2017. Att omlokaliseringen enligt regeringens beslut skulle ske på ett sådant sätt att verksamheten kunde fungera effektivt med bibehållen kvalitet på både kort och lång sikt var den största utmaningen. Omlokiseringsbeslutet fick på relativt kort tid stora personella konsekvenser som medförde att nyrekryteringar som omfattade i princip alla funktioner på myndigheten behövde genomföras så snabbt som möjligt. Fastighetsmäklarinspektionens strategi för att klara detta var att anlita en konsult för hanteringen av rekryteringarna.

En annan utmaning var att säkerställa kompetensöverföringen från de tidigare medarbetarna, som slutade innan de nya medarbetarna tillträdde sina anställningar. Inspektionen försökte därför att hitta kompletterande strategier för att ändå klara kompetensförsörjningen under år 2017. En strategi för att medverka till en kontinuerlig kompetensöverföring var att använda allmänna visstidsanställningar som en övergångslösning för klara de viktigaste uppgifterna när ordinarie personal saknades. Som avlastning och stöd för myndighetschefen visstidsanställde inspektionen dels en strategisk expert på heltid under perioden den 1 januari–31 augusti 2017, dels en personalspecialist på halvtid under perioden den 1 februari–30 november 2017. En tillfälligt anställd registrator arbetade heltid den 24 januari–31 augusti 2017. En pensionerad registrator anlidades tidsbegränsat med timersättning under en kortare period för att förstärka registraturen i avvaktan på att den nyanställda registratorn skulle tillträda. Dessutom hade myndigheten från januari 2017 en korttidsbemanning av en assistent, som sedan blev visstidsanställd under perioden den 1 april–21 augusti 2017. Samma person fick sedan den utannonserade tjänsten som handläggare, vilket innebar att medarbetarens kompetens finns kvar även efter omlokaliseringen. Den tidigare kommunikatören som pensionerades i slutet av år 2016 anställdes på nytt den 30 januari–24 oktober 2017 för att kunna överföra kunskap till den kommunikatör som nyrekryterades till den 1 oktober 2017.

En annan strategi var att låna in personer från andra myndigheter. Två jurister var inlånade på heltid från Konsumentverket från och med den 23 mars till slutet av maj 2017 (med lite olika slutdatum). En jurist från Allmänna reklamationsnämnden (ARN) var visstidsanställd under perioden april–november 2017.

En utökad skriftlig dokumentation av Fastighetsmäklarinspektionens rutiner var ytterligare ett sätt att klara kompetensöverföringen till de nyanställda.

Personella resurser

Avvecklingar

Vid inledningen av år 2017 hade myndigheten 19 anställda, varav två var tjänstlediga. Då hade åtta av de anställda begärt tjänstledigt eller sagt upp sig. En av dessa var den administrativa chefen, fyra var jurister, en var kommunikátören och två var administratörer. Samtliga dessa åtta anställda slutade arbeta hos inspektionen under det första kvartalet 2017. Under det andra kvartalet valde ytterligare tre jurister att sluta på myndigheten. Det tredje kvartalet upphörde två visstidsanställningar och två administratörer påbörjade tjänstledigheter för att pröva andra anställningar. I samband med myndighetens omlokalisering till Karlstad den 1 december 2017 slutade ytterligare fyra visstidsanställda och två tillsvidareanställda (en administratör och en jurist).

Rekryteringar

Rekryteringar genomfördes successivt under hela omlokaliseringsprocessen. Den första annonsen om flera olika tjänster hade kommit ut i digital form redan i december 2016. Hänvisningar till denna annons publicerades i Stockholms- och Karlstadsbaserade tidningar i mitten av januari 2017. Dessa rekryteringsprocesser fick till följd att den nya registratören började arbeta på halvtid från och med den 1 april 2017, vilket övergick till heltid från och med den 4 september 2017. Två jurister började den 22 och 29 maj 2017, tätt följda av att den nyinrättade tjänsten som chefsjurist och två juristtjänster tillträdde den 1 juni 2017. Den 14 augusti 2017 började den nya administrativa chefen sin tjänst. Rekryteringen av en administrativ handläggare med ekonomikompetens lades ner eftersom innehavaren av denna tjänst hade kommit tillbaka till myndigheten. Den 2 oktober 2017 tillträdde den nya kommunikátören.

Parallellt med den första rekryteringsomgången publicerades i slutet av april 2017 annonser om en nyinrättad tjänst som verksjurist och fler jurister med handläggande uppgifter. Resultatet av detta blev tillsättningar av den nya verksjuristen den 21 augusti, två jurister den 14 september och ytterligare en jurist den 1 november 2017. Fler annonser ledde till att en handläggare till den administrativa verksamheten anställdes från och med den 25 september 2017 och att den nya personalhandläggaren tillträdde den 20 november 2017. Fastighetsmäklarinspektionen har sedan den 1 december 2017 även en visstidsanställd biträdande registrator.

Rekryteringar av en ny chefsjurist, två ytterligare jurister, och en administrativ assistent inom ramen för Moderna beredskapsarbeten påbörjades i december 2017, men var inte avslutade vid årsskiftet 2017/2018.

Sammanfattningsvis konstaterar Fastighetsmäklarinspektionen att tillräckligt många ansökningar kom in med anledning av de rekryteringar som genomfördes under år 2017. Mot denna bakgrund gör ledningen

bedömningen att kompetensförsörjningen inom ramen för omlokaliseringen har fallit ut väl och att myndigheten uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Antal anställda vid årsskiftet 2017/2018

Vid årsskiftet hade Fastighetsinspektionen 21 anställda, varav en föräldraledig (jurist), två tjänstlediga för annat arbete (en administratör och en jurist) och två med arbetsbefriad uppsägningstid som löper in i år 2018 (en jurist och en administratör). Det innebär att inspektionen hade 16 anställda i tjänst vid årsskiftet. Av de som var anställda i myndigheten innan beskedet om omlokalisering är en medarbetare (en ekonom) i tjänst förutom myndighetschefen. Övriga anställda är nyrekryterade under år 2017.

Kompetensutveckling

Fastighetsmäklarinspektionen har en generös syn på kompetensutveckling. För att minska sårbarheten vid semestrar och frånvaro är det viktigt att personalen har en bred kompetens om myndighetens olika uppgifter. Vid beslut om kompetensutvecklingsinsatser är verksamhetens behov utgångspunkten. Ledningen uppmuntrar medarbetarna till att kontinuerligt medverka till att utveckla myndighetens verksamhet.

Med anledning av omlokaliseringen bestod inspektionens kompetensutveckling under år 2017 i stor utsträckning av att nya medarbetare introducerades och lärdes upp internt inom myndigheten.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron för år 2017 var 3,2 procent. Den minskade med 6,6 procentenheter jämfört med år 2016 och låg därmed på samma nivå som den gjorde år 2015. Långtidssjukfrånvaron utgjorde drygt 50 procent av den totala sjukfrånvaron.

Tabell 26 Sjukfrånvaro; procent

Sjukfrånvaro ⁵³	2015	2016	2017
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	3,2	9,8	3,2
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	0,0	37,3	50,8
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	3,9	12,6	4,0

Källa: Arbetsgivarverkets system för statistikinlämning 2018-01-19

⁵³ Redovisningen är enligt förordning (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag 7 kap 3 §. Grupperna i redovisningen uppgår inte i något åldersintervall till tio personer varför endast totalen redovisas. Detsamma gäller antalet män.

Finansiell redovisning

Resultaträkning

(tkr)	Not	2017	2016
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	22 879	17 909
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	20	22
Intäkter av bidrag		158	15
Finansiella intäkter	3	1	1
Summa		23 059	17 948
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-14 534	-12 771
Kostnader för lokaler		-1 815	-1 280
Övriga driftkostnader	5	-6 572	-3 746
Finansiella kostnader	6	-8	-8
Avskrivningar och nedskrivningar		-130	-143
Summa		-23 059	-17 948
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras		20 490	17 663
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-20 490	-17 663
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	7	532	0
Summa		532	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	251	21
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	9	442	142
Summa		694	163
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	0
Fordringar hos andra myndigheter	10	136	250
Övriga kortfristiga fordringar		0	20
Summa		136	270
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	11	454	498
Summa		454	498
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	12	1 240	-253
Summa		1 240	-253
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		186	1 713
Summa		186	1 713
SUMMA TILLGÅNGAR		3 243	2 391

Balansräkning fortsättning

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital	13		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
Summa		0	0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	14	24	1
Summa		24	1
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	15	694	164
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	16	837	581
Leverantörsskulder		410	695
Övriga kortfristiga skulder	17	281	228
Summa		2 222	1 668
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	18	997	723
Summa		997	723
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		3 243	2 391

Anslagsredovisning

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Not	Ingående över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
Uo 18 2:3 Ramanslag						
ap.1						
Fastighetsmäklarinspektionen	19	269	21 372	21 641	-22 881	-1 240
Summa		269	21 372	21 641	-22 881	-1 240

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen		
Ansökningsavgifter		
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare	1 357	1 702
Årliga avgifter		
Övrig registreringsverksamhet, tillsyns, information och regler	18 975	18 788
Summa	20 332	20 490

Tilläggsupplysningar och noter

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper

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

I enlighet med ESV:s föreskrifter till 10 § FBF (Förordning om myndigheters bokföring) tillämpar myndigheten brytdagen den 5 januari. Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

Kostnadsräknings anslagsavräkning

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas fr. o. m. år 2009 anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämmelsen. Utgående balans år 2016, 2 tkr, har år 2017 minskat med 2 tkr.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst ett halvt prisbasbelopp och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år. Beloppsgränsen för förbättringsutgifter på annans fastighet är 50 tkr. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Avskrivning under anskaffningsåret sker från den månad tillgången tas i bruk.

Tillämpade avskrivningstider

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

Omsättningstillgångar

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

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner

Disciplinnämnd/andra styrelseuppdrag (S= Suppleant, L= Ledamot)	Ersättning (tkr)
Kerstin Frykberg Andersson (S)	9
Joséphine Slotte (L) – Allmänna reklamationsnämnden (ledamot ca 2 sammanträden per år)	9
Kurt Pettersson (L) – Södertälje Fastighetsförmedling AB (VD och styrelseordförande)	6
Ola Jingryd (L)	3
Monica Björnfot Spaak (vice ordförande) – Allmänna reklamationsnämnden (extern ordförande)	32,5
Kenne Nygren (L) – Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (ledamot) – Byggkonsult Nygren AB (VD) – Arkö Stamfastighetsägares Samfällighetsförening (ledamot och ordförande)	1,5
Lennart Bandh (S) – SwedSec's Prövningsnämnd (ledamot)	6
Lars Bennrup (S)	4,5
Terese Wallinder (S) – Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (ledamot) – Allmänna reklamationsnämnden Fastighetsmäklaravdelningen (ledamot) – Allmänna reklamationsnämnden Försäkringsavdelningen (ledamot)	7,5
Mats Höglund (S)	1,5
Emil Cargill-Ek (L)	3
Lars Kyrkander (S)	1,5
Lisa Borgström Åkesson (L) - expert i SOU 2016:02 Utredningen om energisparlån	4,5
Saif Saleh (L)	3
Tor-Leif Turesson (sista sammanträdet 2016-12-14)	1,8
Thomas Johansson (sista sammanträdet 2016-12-14)	1,5
Karl Hafström Magnérus (sista sammanträdet 2016-12-14)	1,5
Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag	Lön (tkr)
Eva Westberg (myndighetschef och ordförande)	1 028
Bilförmån	33

Anställdas sjukfrånvaro

Uppgifter om sjukfrånvaro, se sidan 51 i resultatredovisningen.

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

Sjukfrånvaron redovisas i procent.

Sjukfrånvaro	2017	2016
Totalt	3,2%	9,8%
Andel 60 dagar eller mer	1,6%	3,6%
Kvinnor	4,0%	12,6%

Redovisningen är enligt förordning (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag 7 kap 3 §. Grupperna i redovisningen uppgår inte i något åldersintervall till tio personer varför endast totalen redovisas. Det samma gäller antalet män.

Noter

Resultaträkning

(tkr)	2017	2016
Not 1 Intäkter av anslag		
Intäkter av anslag	22 879	17 909
Summa	22 879	17 909
<p>Summa "Intäkter av anslag" (22 879 tkr) skiljer sig från summa "Utgifter" (22 881 tkr) på anslaget Uo 18: 2:3 Fastighetsmäklarinspektionen. Skillnaden (2 tkr) beror på minskning av semesterlöneskuld som intjänats före år 2009. Denna post har belastat anslaget men inte bokförts som kostnad i resultaträkningen.</p>		
Not 2 Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
Intäkter av offentligrättsliga avgifter	20	22
Summa	20	22
Not 3 Finansiella intäkter		
Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	1	1
Summa	1	1
<p>Räntesatsen för ränte- och avistakonton hos Riksgälden har sedan 2015-02-18 varit negativ</p>		
Not 4 Kostnader för personal		
Lönekostnader (exkl. arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	9 084	7 779
<i>Varav lönekostnader ej anställd personal</i>	206	133
Sociala avgifter	4 455	4 064
Övriga kostnader för personal	994	928
Summa	14 534	12 771
<p>Ökade kostnader för personal jämfört med motsvarande period föregående år beror på omlokaliseringen till Karlstad (rekryteringskostnader och nyanställd personal)</p>		
Not 5 Övriga driftkostnader		
Reparationer och underhåll	57	57
Resor, representation, information	483	417
Köp av varor	277	147
Köp av tjänster	5 752	3 124
Övrigt	2	1
Summa	6 572	3 746
<p>Ökade driftkostnader jämfört med motsvarande period föregående år beror på omlokaliseringen till Karlstad (dubbla hyror fr.o.m. maj 2017 t.o.m. december 2017 och resekostnader)</p>		

	2017	2016
Not 6 Finansiella kostnader		
Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	8	8
Summa	8	8

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

Balansräkning

	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Balanserade utgifter för utveckling		
Ingående anskaffningsvärde	593	593
Årets anskaffningar	532	0
Summa anskaffningsvärde	1 125	593
Ingående ackumulerade avskrivningar	-593	-577
Årets avskrivningar	0	-16
Summa ackumulerade avskrivningar	-593	-593
Utgående bokfört värde	532	0
Not 8 Förbättringsutgifter på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	110	110
Årets anskaffningar	274	0
Summa anskaffningsvärde	384	110
Ingående ackumulerade avskrivningar	-88	-49
Årets avskrivningar	-44	-40
Summa ackumulerade avskrivningar	-133	-88
Utgående bokfört värde	251	21
Not 9 Maskiner, inventarier, installationer m.m.		
Ingående anskaffningsvärde	470	470
Årets anskaffningar	452	0
Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	-341	0
Summa anskaffningsvärde	581	470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-327	-239
Årets avskrivningar	-86	-88
Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	275	0
Summa ackumulerade avskrivningar	-137	-327
Utgående bokfört värde	442	142
Not 10 Fordringar hos andra myndigheter		
Fordran ingående mervärdesskatt	136	250
Summa	136	250

	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader		
Förutbetalda hyreskostnader	169	325
Övriga förutbetalda kostnader	285	173
Summa	454	498
Not 12 Avräkning med statsverket		
Uppbörd		
Redovisat mot inkomsttitel	-20 490	-17 663
Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	20 490	17 663
Fordringar /Skulder avseende Uppbörd	0	0
Anslag i räntebärande flöde		
Ingående balans	-269	-226
Redovisat mot anslag	22 881	17 909
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-21 372	-17 952
Fordringar /Skulder avseende anslag i räntebärande flöde	1 240	-269
Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag		
Ingående balans	2	2
Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	-2	0
Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag	0	2
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
Ingående balans	14	5
Inbetalningar i icke räntebärande flöde	20 620	17 746
Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-139	-74
Betalningar hänförliga till anslag och inkomsttitlar	-20 495	-17 663
Övriga fordringar på statens centralkonto	0	14
Summa Avräkning med statsverket	1 240	-253
Not 13 Myndighetskapital		
Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell		

	2017-12-31	2016-12-31
Not 14 Övriga avsättningar		
Avsättning för lokalt omställningsarbete		
Ingående balans	1	5
Nyttjade medel under året	-3	-27
Årets avsättning	26	23
Utgående balans	24	1
Not 15 Lån i Riksgäldskontoret		
Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
Ingående balans	164	307
Under året nyupptagna lån	726	0
Årets amorteringar	-196	-143
Utgående balans	694	164
Beviljad låneram enligt regleringsbrev	3 500	3 000
Not 16 Kortfristiga skulder till andra myndigheter		
Arbetsgivaravgifter	292	223
Leverantörsskulder andra myndigheter	545	358
Summa	837	581
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	283	211
Övriga kortfristiga skulder till personalen	1	4
Övrigt	-2	14
Summa	281	228
Not 18 Upplupna kostnader		
Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	564	419
Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	237	0
Övriga upplupna kostnader	195	304
Summa	997	723

Anslagsredovisning

Not 19 Uo18 2:30 ap.1 (Fastighetsmäklarinspektionen)

Enligt regleringsbrevet disponerar myndigheten en anslagskredit på 2 137 tkr. Under året har myndigheten utnyttjat 1 240 tkr av krediten. Detta beror på ökade kostnader till följd av omlokaliseringen till Karlstad. Kostnaden för bl.a. nya rekryteringar och lokaler har ökat jämfört med föregående år.

Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	3 500	3 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	694	164	307	366	389
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	2 400	1 000	1 000	1 000	1 000
Maximalt utnyttjad	1 124	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	1	1	1	11	22
Räntekostnader	8	8	3	5	1
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	20	22	32	13	13
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	20 332	17 515	17 630	17 113	16 969
Avgiftsintäkter	20 490	17 663	17 316	17 323	17 099
Övriga avgiftsintäkter	0	0	0	0	0
Anslagskredit					
Beviljad	2 137	539	502	529	515
Utnyttjad	1 240	0	0	0	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	0	269	226	399	2 243
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	15	15	16	16	15
Medelantalet anställda (st)*	21	17	17	20	17
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 529	1 186	1 042	1 111	1 048
Kapitalförändring**					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

* I beräkningen av medelantalet anställda är inte eventuellt tjänstledig personal frånräknad.

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

Karlstad den 22 februari 2018

Eva Westberg

Myndighetschef och direktör