

Årsredovisning 2013



Innehåll

Myndighetschefens förord.....	5
Uppgifter, uppdrag och organisation	6
Instruktionen	6
Regleringsbrevet och regeringsuppdrag	7
Organisationen	7
Resursfördelning på verksamhetsområden.....	9
Verksamhetsområden.....	9
Ekonomiska ramar	9
Verksamhetens intäkter och kostnader	10
Kostnader per verksamhetsområde	10
Fördelning av intäkter och kostnader	10
Personella resurser.....	12
Måluppfyllelse.....	13
Föra register över fastighetsmäklare	13
Årets resultatindikatorer	13
Årets prioriteringar.....	14
Årets måluppfyllelse	14
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare	15
Årets resultatindikatorer	15
Årets prioriteringar.....	15
Årets måluppfyllelse	16
Utfärda regler.....	17
Årets resultatindikatorer	17
Årets prioriteringar.....	17
Årets måluppfyllelse	17
Främja god fastighetsmäklarsed och informera.....	18
Årets resultatindikatorer	18
Årets prioriteringar.....	18
Årets måluppfyllelse	19
Föra register över fastighetsmäklare.....	20
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet.....	20
Kostnader för registreringsverksamheten.....	21
Antal registrerade fastighetsmäklare	21
Ansökningar och underrättelser	22

Ansökningar om registrering	23
Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende	23
Genomsnittlig ålder för avgjorda ansökningsärenden	24
Begäran om avregistrering	24
Överklaganden av registreringsbeslut	25
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare	26
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	26
Tillsynsmetoder	26
Disciplinära åtgärder	27
Kostnader för tillsynsverksamheten	28
Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare	29
Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende	31
Anmälningar och vanliga konsumentfrågor	31
Tematiska tillsynsärenden	33
Andra egeninitierade tillsynsärenden	34
Tillsynsärendenas utgång	34
Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden	36
De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder	37
Fastighetsmäklares skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen	39
Överklaganden av tillsynsbeslut	40
Handläggningen av överklagade beslut	40
Antal överklagade tillsynsbeslut	41
Domar från allmänna förvaltningsdomstolar	42
Utföra kontroller och granskningar	45
Utföra återkommande registerkontroller	46
Handlägga anmälan om närståendeförvärv	46
Handlägga försäkringsfrågor	46
Handlägga utebliven årsavgift	46
Kontrollera övriga formella krav	47
Anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling	48
Utfärda regler	50
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	50
Kostnader för regelarbetet	50
Nya och upphävda regler	51
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	52
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	52

Kostnader för kommunikationsverksamheten.....	53
Fastighetsmäklarinspektionens webbplats	54
Länkar till webbplatsen.....	54
Antal besökare på webbplatsen	54
Webbplatsens tillgänglighet.....	55
Läsbarhetsindex för skriftlig information	56
Konsumentinformation	56
Aktiviteter med anledning av flytten till nya lokaler	56
Medier som kommunikationskanal	57
Medverkan vid bomässor	58
Samverkan med andra myndigheter	58
Intervjuundersökning riktad till allmänheten.....	59
Informationsfilmer för konsumenter	60
Branschinformation	60
Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev.....	60
Medverkan i fastighetsmäklartidningar	61
Medverkan vid informationsträffar	61
Informationsfilmer för fastighetsmäklare.....	61
Kompetensförsörjning.....	62
Personalsituation	62
Åldersstruktur.....	63
Rekryteringar	63
Kompetensutveckling	63
Sjukfrånvaro.....	64
Finansiell redovisning	65

Myndighetschefens förord

Detta andra år som chef för Fastighetsmäklarinspektionen och ordförande i Disciplinnämnden har många frågor fallit på plats. Det som har fått stor betydelse för den interna organisationen är att regleringsbrevet för budgetåret 2013 avseende Fastighetsmäklarinspektionen inte har innehållit särskilda mål och återrapporteringskrav (förutom prognoserna). Vi är mycket glada för att ha fått detta förtroende från regeringen.

Fastighetsmäklarinspektionen har sedan den 1 januari 2013 en delvis ny verksamhetsindelning. Den nya strukturen har legat till grund för en översyn av inspektionens interna styrdokument. Fastighetsmäklarinspektionen har en ny arbetsordning som innehåller huvudstrukturen för organisationen, arbetsfördelningen, beslutsordningen och handläggningen. Inspektionen har även en ny dokumenthanteringsplan och diarieföringsplan som stämmer med den nya verksamhetsstrukturen. Årets verksamhetsplan och tidsredovisning har också anpassats till de nya förutsättningarna, liksom dispositionen av denna årsredovisning.

En annan fråga som har fått en lösning är att Fastighetsmäklarinspektionen sedan den 1 november 2013 har flyttat till nya lokaler. Vi har nu äntligen fått utrymme för fler arbetsplatser. Personalrörligheten och sjukfrånvaron har dock varit relativt stor under året. Det kan därför dröja innan personalstyrkans sammansättning och storlek har kunnat anpassas till de nya förutsättningarna. Närheten till andra myndigheter i den nya lokalen har öppnat möjligheter till samverkan i högre omfattning än tidigare.

Verksamhetsmässigt skulle jag framför allt vilja lyfta fram att förra årets satsning på att minska ärendebalanserna av äldre tillsynsärenden har fått genomslag genom kortare handläggningstider i år. I övrigt hänvisar jag till resultatredovisningen.

År 2013 har varit ett omvälvande och tufft år av många olika skäl. Jag vill verkligen tacka alla medarbetare och ledamöter i Disciplinnämnden för mycket goda arbetsinsatser under året.

Eva Westberg



Uppgifter, uppdrag och organisation

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

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

Med utgångspunkt från instruktionen och regleringsbrevet ska Fastighetsmäklarinspektionen redovisa och kommentera verksamhetens resultat i årsredovisningen (3 kap. 1 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag). Inspektionen ska dessutom redogöra för grunderna bakom myndighetens prioritering vid val mellan olika insatser (4 § instruktionen).

Instruktionen

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

Inspektionen har ansvar för att

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

Fastighetsmäklarinspektionen ska dessutom

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

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

Bemyndigande för Fastighetsmäklarinspektionen att besluta föreskrifter finns i 2, 4, 8, 15, 18 och 19 §§ fastighetsmäklarförordningen (2011:668) samt i 18 § förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Regleringsbrevet och regeringsuppdrag

Regeringen har i regleringsbrevet beslutat vad som ska gälla under budgetåret 2013 för Fastighetsmäklarinspektionen och myndighetens anslag. Det har inte funnits några mål eller återrapporteringskrav för inspektionens verksamhet i årets regleringsbrev. Det innebär att Fastighetsmäklarinspektionen har haft ansvaret för att fastställa de mål, resultatindikatorer och prioriteringar som ska ligga till grund för inspektionens resultatredovisning till regeringen.

Fastighetsmäklarinspektionen har i regleringsbrevet fått två uppdrag, nämligen att redovisa en tillsynsstrategi och en kommunikationsstrategi. Båda strategierna har i enlighet med uppdragen redovisats till Regeringskansliet i slutet av november 2013.

Dessutom har Fastighetsmäklarinspektionen medverkat i ett särskilt beslutat regeringsuppdrag till Finansinspektionen m.fl. myndigheter, att i samverkan ta fram en nationell riskbedömning avseende penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige. På samtliga berörda myndigheters vägnar överlämnade Finansinspektionen en rapport med nationell riskbedömning avseende penningtvätt till regeringen i slutet av augusti 2013. Arbetet har fortsatt med att ta fram en nationell riskbedömning avseende finansiell terrorism.

Det har framgått av Boverkets regleringsbrev att denna myndighet ska redovisa en lägesbeskrivning av arbetet med att förvalta informationsportalen om boende, byggande och inomhusmiljösamråd. Lägesbeskrivningen ska göras i samråd med Konsumentverket och efter samråd med Fastighetsmäklarinspektionen.

Organisationen

Fastighetsmäklarinspektionen är en enrådgivningsmyndighet som leds av en myndighetschef med titeln ordförande. I ledningsgruppen ingår även kanslichefen, som är ställföreträdande myndighetschef.

Myndigheten har ingen formell organisatorisk indelning, men chefsuppgifterna är uppdelade mellan myndighetschefen och kanslichefen. Myndighetschefen leder verksamheten och den personal som huvudsakligen arbetar med tillsyn, regler och information. Kanslichefen leder verksamheten och den personal som huvudsakligen arbetar med fastighetsmäklarregistret och administrativa arbetsuppgifter.

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

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

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

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



På bilden syns delar av Disciplinnämnden. Från vänster till höger: Lennart Hagberg, Sofia Granström, Thomas Johansson, Eva Westberg (ordförande), Annika Marcus (vice ordförande), Kerstin Frykberg-Andersson, Lars Lindgren, Thor-Leif Thuresson. På bilden saknas: Kenne Nygren, Marie Gremlin, Ola Jingryd och Therese Wallinder.

Resursfördelning på verksamhetsområden

Verksamhetsområden

Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet är sedan den 1 januari 2013 indelad i följande verksamhetsområden.

- Leda verksamheten
- Stödja verksamheten
- Föra register över fastighetsmäklare¹
- Utöva tillsyn över fastighetsmäklare²
- Utfärda regler³
- Främja god fastighetsmäklarsed och informera⁴

I detta avsnitt redovisas resursfördelningen mellan verksamhetsområdena i en gemensam tabell. Myndighetsövergripande kostnader för att leda och stödja verksamheten har fördelats mellan kärnverksamheterna i proportion till deras andel av de totala kostnaderna. Fördelningen av inspektionens intäkter och kostnader redovisas i särskilda tabeller för varje år.

Ekonomiska ramar

I regleringsbrevet för år 2013 har Fastighetsmäklarinspektionen tilldelats ett ramanslag på 17 181 000 kronor. Inspektionen har även disponerat en anslagsbehållning från förra året på 513 000 kronor. Myndigheten har haft tillgång till en anslagskredit på 515 000 kronor.

Fastighetsmäklarinspektionen har med anledning av det sedan år 2012 höjda ramanslaget en god ekonomi. Inspektionen har flyttat till nya större lokaler den 1 november 2013. Innan dess har storleken på myndighetens lokaler varit ett hinder för ytterligare anställningar. Detta – i kombination med personalavgångar och sjukfrånvaro som inte har varit möjliga att förutse – är anledningen till att Fastighetsmäklarinspektionen har fått ett relativt stort ekonomiskt överskott även år 2013.

¹ Detta verksamhetsområde motsvarar den tidigare verksamhetsgrenen ”Effektiv registrering”.

² Detta verksamhetsområde motsvarar de tidigare verksamhetsgrenarna ”Kontroll av formella krav” och ”Aktiv och effektiv tillsyn”.

³ Detta är ett nytt verksamhetsområde. Regelarbetet har tidigare ingått i verksamhetsgrenarna ”Effektiv registrering” och ”Aktiv och effektiv tillsyn” beroende på reglernas innehåll.

⁴ Detta verksamhetsområde motsvarar den tidigare verksamhetsgrenen ”Lättillgänglig och tillförlitlig information”.

Verksamhetens intäkter och kostnader

Kostnader per verksamhetsområde

Tabell 1 **Kostnader per verksamhetsområde 2011 - 2013**

Kostnad, tkr	2011	2012	2013
Verksamhetsområde			
Föra register över fastighetsmäklare	1 773	1 866	1 715
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare ⁵	7 658	8 910	7 965
Utfärda regler ⁶	-	-	339
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	5 274	5 168	5 783
Totalt	14 705	15 944	15 802

Fördelning av intäkter och kostnader

Tabell 2 **Fördelning av intäkter och kostnader år 2013, tkr⁷**

År 2013	Registrering	Tillsyn	Regler	Information	Uppbörd	Summa
Anslag	1 637	7 952	339	5 459		15 387
Avgifter m.m.				13		13
Bidrag	76			304		380
Finansiella	2	13		7		22
Uppbörd					17 099	17 099
Summa intäkter	1 715	7 965	339	5 783	17 099	32 901
Kostnader för verksamheten	1 715	7 965	339	5 783		15 802
Uppbörd till statsbudgeten					17 099	

⁵ Kostnaderna för ”Utöva tillsyn över fastighetsmäklare” är beträffande åren 2011 och 2012 en summering av kostnaderna för de två tidigare verksamhetsgrenarna ”Kontroll av formella krav” och ”Aktiv och effektiv tillsyn”.

⁶ ”Utfärda regler” är ett nytt eget verksamhetsområde från och med den 1 januari 2013. Kostnaderna för regelarbetet har tidigare år ingått i registrerings- och tillsynsverksamheterna beroende på reglernas innehåll. De har inte varit möjliga att särredovisa bakåt i tiden.

⁷ Bidrag i form av arbetsmarknadspolitiska åtgärder har förts till den personalkategori för vilka myndigheten har uppburit bidragen. Avgifter enligt avgiftsförordningen för försäljning av årsböcker och kopior m.m. har förts till information. Anslags- och finansiella intäkter har fördelats i relation till kostnaderna.

Tabell 3 **Fördelning av intäkter och kostnader år 2012, tkr⁸**

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

Tabell 4 **Fördelning av intäkter och kostnader år 2011, tkr¹⁰**

År 2011	Registrering	Kontroll av formella krav	Tillsyn	Information	Uppbörd	Summa
Anslag	1 712	827	6 822	4 860		14 221
Avgifter				26		26
Bidrag	58			382		440
Finansiella	2	1	8	6		17
Uppbörd					17 330	17 330
Summa intäkter	1 773 ¹¹	828	6 830	5 274	17 330	32 034 ¹²
Kostnader för verksamheten	1 773	828	6 830	5 274		14 705
Uppbörd till statsbudgeten					17 330	17 330

⁸ Se fotnoten 7 till tabell 2. Dessutom har kostnaderna för ett par externa deltagare i en utbildningsinsats i huvudsak för personalen och ledamöterna i Disciplinnämnden förts till information.

⁹ Summeringsdifferensen beror på att beloppen anges i tusental kronor.

¹⁰ Se fotnoten 8 till tabell 3.

¹¹ Summeringsdifferensen beror på att beloppen anges i tusental kronor.

¹² Summeringsdifferensen beror på att beloppen anges i tusental kronor.

Personella resurser

Antalet årsarbetskrafter har minskat något under år 2013 jämfört med åren 2012 och 2011.

Tabell 5 **Fördelning av personella resurser 2011 – 2013, årsarbetskrafter¹³**

Verksamhetsområde	2011	2012	2013
Föra register över fastighetsmäklare	2,2	2,4	1,6
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare ¹⁴	8,2	8,6	7,4
Utfärda regler ¹⁵	-	-	0,6
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	5,1	4,7	5,5
Totalt antal årsarbetskrafter	15,5	15,7	15,1

I början av år 2013 har det funnits 19 anställda på myndigheten. Tre av dessa har haft tidsbegränsad anställning, varav en timanställd enbart under januari månad. Ytterligare en person har varit extraanställd under två olika veckor under året. En av juristerna har varit tjänstledig för att pröva annan anställning under sex månader från och med juni. Den anställningen har upphört i början av december. En annan jurist har varit tjänstledig för ett vikariat på en annan myndighet sedan september. En jurist med provanställning har börjat i november 2013.

De flesta anställda har arbetat heltid. En administratör har varit anställd på halvtid. En jurist har arbetat 40 procent och en administratör 90 procent under hela året. En annan jurist har arbetat 75 procent i januari och därefter 80 procent under februari-maj. Ytterligare en annan jurist har arbetat 90 procent sedan september 2013.

Vid utgången av år 2013 har 18 personer varit anställda på myndigheten.

¹³ Årsarbetskrafter avser heltidsarbete beräknat på 1980 timmar per person. Fördelningen av lönekostnaderna mellan verksamhetsområdena görs med stöd av tidsredovisningen.

¹⁴ Verksamhetsområdet ”Utöva tillsyn över fastighetsmäklare” omfattar sedan den 1 januari 2013 de tidigare verksamhetsgrenarna ”Kontroll av formella krav” och ”Aktiv och effektiv tillsyn”. De personella resurserna i tabell 5 för ”Utöva tillsyn över fastighetsmäklare” är beträffande åren 2011 och 2012 en summering av de personella resurserna för dessa två tidigare verksamhetsgrenar.

¹⁵ ”Utfärda regler” är ett nytt eget verksamhetsområde från och med den 1 januari 2013. Personalresurserna för regelarbetet har tidigare år redovisats i registrerings- och tillsynsverksamheterna beroende på reglernas innehåll. De är inte möjliga att särredovisa bakåt i tiden.

Måluppfyllelse

Här redovisas Fastighetsmäklarinspektionens måluppfyllelse under år 2013. För en mer omfattande redogörelse av inspektionens resultat hänvisas till redovisningen av respektive verksamhetsområde.

Föra register över fastighetsmäklare

Mål: En snabb och kostnadseffektiv handläggning av registreringsärenden som leder till ett tillförlitligt fastighetsmäklarregister.

Årets resultatindikatorer

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2013 ska följande resultatindikatorer följas upp.

- Den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ansökningar om registreringar ska vara högst 21 dagar.
- Avregistreringar av mäklare ska ske så snart som möjligt, men högst en arbetsdag efter den dag som ett beslut eller en dom om att återkalla registreringen har vunnit laga kraft eller efter den dag som en egen begäran om avregistrering avser.

Den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ansökningar om registreringar har ökat från 23 dagar under år 2012 till 27 dagar under år 2013 (se tabell 8).

Avregistreringar av fastighetsmäklare har skett i följande fyra olika typer av ärenden.

- Fastighetsmäklaren har själv begärt att bli avregistrerad. I 364 av dessa ärenden (92 procent) har mäklaren avregistrerats samma dag eller dagen efter den dag begäran har avsett eller kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen. I övriga 33 ärenden (8 procent) har det tagit mellan två och fyra dagar innan avregistreringen har skett.
- Fastighetsmäklaren har inte betalat den årliga avgiften i tid. Fastighetsmäklarinspektionen har den 11 april 2013 konstaterat att 182 fastighetsmäklare inte hade betalat årsavgiften. Dessa mäklare har avregistrerats samma eller följande dag. Ytterligare en mäklare har på grund av särskilda omständigheter avregistrerats i maj 2013.
- Fastighetsmäklaren har inte haft en gällande försäkring för skadeståndsansvar. Enligt 20 § andra stycket 4 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska försäkringsskyddet upphöra tidigast en månad efter det att Fastighetsmäklarinspektionen har underrättats om upphörandet. I ärendena om försäkringsfrågor

har avregistreringarna i 97 av fallen gjorts inom en dag från det att underrättelsen om annullerad försäkring har kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen. De övriga 36 avregistreringarna har skett inom den månad som omfattas av konsumenternas försäkringsskydd.

- Fastighetsmäklaren har fått sin registrering återkallad som en disciplinär åtgärd. Disciplinnämnden har under år 2013 fattat beslut om att återkalla registreringen för fyra fastighetsmäklare. I tre av dessa ärenden har nämnden förordnat att beslutet skulle gälla omedelbart. Avregistreringen av fastighetsmäklaren har i två av dessa fall skett en dag efter beslutet och i ett fall har det tagit tre dagar. I det fjärde beslutet, som inte gällde omedelbart, har Förvaltningsrätten i Stockholm bifallit fastighetsmäklarens överklagande och ändrat till en varning. Det har alltså aldrig blivit fråga om någon avregistrering i det ärendet.

Årets prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 haft följande insatser som prioriterade uppgifter i registreringsverksamheten.

- Korta handläggningstider.
- Nya mallar för beslut, standardskrivelser och informationsdokument.

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 infört nya arbetsrutiner för att följa upp ansökningar om registrering varje vecka och vid handläggarens frånvaro. Att handläggningstiderna ändå har ökat beror till stor del på att personalresurserna för att handlägga registreringsärenden har minskat i förhållande till den planerade bemanningen. Inspektionen kommer under år 2014 fortsätta arbetet med att förkorta handläggningstiderna.

En översyn pågår av de mallar som myndigheten använder i det löpande arbetet. Syftet är att anpassa utformningen så att mallarna bättre möter de krav på ett vårdat, enkelt och begripligt språk som ställs på myndigheter. Fastighetsmäklarinspektionen planerar att avsluta arbetet under första halvåret 2014.

Årets måluppfyllelse

Fastighetsmäklarinspektionens sammantagna bedömning är att fastighetsmäklarregistret är tillförlitligt. Uppföljningarna av årets resultatindikatorer visar dock att det finns anledning för inspektionen att fortsätta arbetet med att förkorta handläggningstiderna för både ansökningar och avregistreringar i fastighetsmäklarregistret. Översynen av mallarna har visserligen försenats, men kommer att genomföras.

Utöva tillsyn över fastighetsmäklare

Mål: En rättssäker och effektiv tillsyn som leder till att författningar och god fastighetsmäklarsed följs.

Årets resultatindikatorer

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2013 ska följande resultatindikatorer följas upp.

- Beslut om att återkalla registreringen för fastighetsmäklare som inte har betalat årsavgiften ska fattas senast den 15 april (en månad efter den föreskrivna betalningsdagen).
- Den genomsnittliga handläggningstiden för anmälda och egeninitierade tillsynsärenden ska vara högst 180 dagar (cirka sex månader).
- Den s.k. JK-listan nästa år ska innehålla högst 50 ärenden som är äldre än sex månader vid årsskiftet 2013/2014.

Myndigheten har återkallat registreringen för 183 fastighetsmäklare som inte hade betalat årsavgiften senast på den föreskrivna betalningsdagen. Endast avseende en (1) mäklare har myndigheten fattat sitt beslut om avregistrering efter den 15 april 2013. Anledningen har varit att den fastighetsmäklaren tillfälligt inte hade varit registrerad vid den tidpunkten då betalningsavierna hade framställts. Mäklaren har därför inte omfattats av de maskinella rutinerna. Denna mäklare har fått sin inbetalningsavi vid en senare tidpunkt, vilket har fått till följd att registreringen har återkallats först den 28 maj 2013.

Den genomsnittliga handläggningstiden för anmälda och egeninitierade tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare har varit 160 dagar, dvs. drygt fem månader (se tabell 15).

Vid årsskiftet 2013/2014 har Fastighetsmäklarinspektionen haft 31 pågående tillsynsärenden som har initierats genom en anmälan före den 1 juli 2013. Dessutom har sex ansökningar om registrering som fastighetsmäklare och ett (1) anmält ärende om otillåten fastighetsförmedling varit äldre än sex månader vid årsskiftet 2013/2014. Dessa sammanlagt 38 ärenden ska redovisas på ärendeförteckningen till Justitiekanslern (JK) senast den 1 mars 2014.

Årets prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 haft följande insatser som prioriterade uppgifter i tillsynsverksamheten.

- Minskning av handläggningstiderna.
- En tematisk tillsyn om besiktningsvillkor.
- Nya mallar för beslut, standardskrivelser och informationsdokument.

Årets genomsnittliga handläggningstid på 160 dagar ska jämföras med 248 dagar under år 2012 och 182 dagar år 2011. Fastighetsmäklarinspektionen lade grunden för att kunna minska sina handläggningstider under verksamhetsåret 2012. Inspektionen arbetade då mycket aktivt med att minska sina balanser av oavgjorda ärenden, främst genom att prioritera arbetet med att avgöra äldre ärenden. Färre pågående ärenden har gjort det möjligt för myndigheten att korta ner sina handläggningstider.

Fastighetsmäklarinspektionen har i ett egeninitierat tematiskt tillsynsprojekt särskilt granskat besiktningsklausuler som fastighetsmäklare har medverkat till i sina förmedlingsuppdrag. Utfallet visar mycket glädjande att endast ett fåtal upprättade klausuler har uppvisat sådana brister att inspektionen funnit anledning att meddela den granskade mäklaren en disciplinär påföljd. Läs mer om detta under rubriken ”Tematiska tillsynsärenden” (s. 33).

En översyn pågår av de mallar som myndigheten använder i det löpande arbetet. Syftet är att anpassa utformningen så att mallarna bättre möter de krav på ett vårdat, enkelt och begripligt språk som ställs på myndigheter. Fastighetsmäklarinspektionen planerar att avsluta arbetet under första halvåret 2014.

Årets måluppfyllelse

Fastighetsmäklarinspektionens sammantagna bedömning är att tillsynsverksamheten är rättssäker och effektiv. Utfallet av den tematiska tillsynen om besiktningsklausuler visar att inspektionens tillsynsbeslut och rekommendationer om god fastighetsmäklarsed i ett längre perspektiv medverkar till att stärka konsumentskyddet när en fastighetsmäklare anlitas. Uppföljningen av årets resultatindikatorer visar också på goda effekter av myndighetens arbete med att förkorta handläggningstiderna och minska sina ärendebalanser av äldre ärenden. De två av resultatindikatorerna om handläggningstider och antal ärenden på JK-listan har uppnåtts med god marginal. Att den första resultatindikatorn – om tidpunkten för inspektionens beslut om att återkalla registrering – inte har kunnat uppnås helt och hållet, har berott på omständigheter som inspektionen inte har haft möjligheter att förutse. Även de prioriterade insatserna har genomförts med ett gott resultat, förutom att arbetet med översynen av mallarna har försenats.

Utfärda regler

Mål: Ändamålsenliga, tydliga och konsekvensutredda föreskrifter och allmänna råd.

Årets resultatindikatorer

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2013 ska följande resultatindikatorer 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.

Fastighetsmäklarinspektionen har beslutat fyra författningar med föreskrifter, vars utformning följer riktlinjerna i Regeringskansliets handbok.

De fyra förslagen till nya författningar med föreskrifter har tillsammans med konsekvensutredningar remitterats till berörda intressenter innan de har beslutats av Fastighetsmäklarinspektionen.

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter har kungjorts i Kammarkollegiets författningssamling. De har kommit ut från trycket den 30 maj och trätt i kraft den 1 juli 2013, vilket är mer än fyra veckor.

Årets prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 haft följande insatser som prioriterade uppgifter i regelarbetet.

- Slutförandet av arbetet med nya föreskrifter.

Arbetet med de nya föreskrifterna har slutförts under första halvåret 2013.

Årets måluppfyllelse

Fastighetsmäklarinspektionen har uppfyllt alla årets resultatindikatorer och prioriteringar för regelarbetet.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

Mål: En lättillgänglig och tillförlitlig information som leder till en ökad kunskap om fastighetsmäklarregistret, inspektionens tillsyn, fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed.

Årets resultatindikatorer

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2013 ska följande resultatindikatorer följas upp.

- Vår webbplats är tillgänglig och besöks av minst 1 250 unika besökare per dag.
- Vår skriftliga information är uppdaterad och lättläst.

Fastighetsmäklarinspektionens webbplats – www.fmi.se – har under år 2013 nått ett tillgänglighetsmått enligt validerat.se om 100 procent. Tillgänglighet betyder i detta sammanhang att en webbsida ska kunna användas av så många som möjligt, oberoende av funktionshinder eller tekniska begränsningar.

Webbplatsen har under året haft i genomsnitt 1 241 unika besökare per dag.

Läsbarhetsindex (LIX) är ett mått på hur lättläst en text är.

Fastighetsmäklarinspektionen strävar efter att inga texter på webbplatsen ska få ett mått som överstiger ett LIX-värde om 50.

Fastighetsmäklarinspektionens löpande texter på webbplatsen har år 2013 fått LIX-värdet 44. Genomsnittet för faktablad till konsumenter är 47, medan snittet för faktablad till fastighetsmäklare är 50.

Årets prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 haft följande insatser som prioriterade uppgifter i kommunikationsverksamheten.

- Översyn av faktablad med anledning av ny praxis vid tillämpningen av fastighetsmäklarlagen (2011:666).
- Utarbetande av system och rutiner för att offentliggöra Disciplinnämndens beslut (avidentifierade) på webbplatsen senast från och med årsskiftet 2013/2014.
- Fortsätta att verka för att Fastighetsmäklarinspektionen och vår webbplats blir mer känd hos konsumenter av fastighetsmäklartjänster.

Flera av Fastighetsmäklarinspektionens faktablad på webbplatsen har fått en översyn under år 2013. Ett nytt faktablad för fastighetsmäklare om en fastighetsmäklares skyldigheter vid skrivuppdrag har tillkommit under året.

Eftersom ny praxis om god fastighetsmäklarsed ständigt utvecklas kommer översynen av faktabladen fortsätta under år 2014.

En intern projektgrupp inom Fastighetsmäklarinspektionen har under hösten 2013 arbetat fram rutiner för att offentliggöra Disciplinnämndens beslut avidentifierade på webbplatsen efter varje sammanträde. Arbetet med publiceringssystemet är i slutskedet. Disciplinnämndens beslut från år 2014 kommer att bli publicerade på webbplatsen, om än retroaktivt beträffande de första sammanträdena under året.

Under året har Fastighetsmäklarinspektionen och www.fmi.se marknadsförts på olika sätt. Främsta kanalen har varit den banner som inspektionen under drygt åtta månader år 2013 har haft på den största annonsplatsen för bostäder. Andra kanaler är länkar från fastighetsmäklarföretags och kommuners webbplatser. Artiklar i medierna och medverkan i TV medverkar också till att inspektionen blir känd.

Årets måluppfyllelse

Fastighetsmäklarinspektionens sammantagna bedömning är att inspektionen har en lättillgänglig och tillförlitlig information om sin registrerings- och tillsynsverksamhet, fastighetsmäklartjänstens innehåll och god fastighetsmäklarsed samt att inspektionens verksamhet främjar utvecklingen av god fastighetsmäklarsed.

Det är mycket glädjande att uppföljningen av årets resultatindikatorer visar att tillgänglighetsmålet för Fastighetsmäklarinspektionens webbplats är det högsta man kan få. Antalet unika dagliga besökare har dock hamnat strax under måttet, vilket sporrar till fortsatta ansträngningar. Det är positivt att det genomsnittliga läsbarhetsindexet (LIX) har blivit högst 50 vid mätningarna av texterna på inspektionens webbplats.

Fastighetsmäklarinspektionen har arbetat aktivt med de prioriterade kommunikationsinsatserna och kommer att fortsätta med det även under år 2014.

Föra register över fastighetsmäklare

Att vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen är en förutsättning för att få vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. En rättssäker och effektiv registreringsverksamhet är därför alltid en prioriterad arbetsuppdrag för inspektionen.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I verksamhetsområdet "Föra register över fastighetsmäklare" (i fortsättningen även kallat registreringsverksamheten) ingår följande verksamhetsgrenar.

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

Det löpande arbetet med att hålla fastighetsmäklarregistret uppdaterat ingår i verksamhetsområdet. Förutom det faktiska registreringsarbetet handlar det framför allt om att handlägga ansökningar om registrering som fastighetsmäklare och ärenden med begäran om avregistrering.

I verksamhetsområdet ingår även handläggningen av eventuella underrättelser om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare i Sverige. Ansökningar om registreringar och underrättelser om tillfällig verksamhet kan, förutom direkt från den sökande, komma via den s.k. Kontaktpunkten (Point of Single Contact). Detta är en elektronisk kontaktpunkt för företagare inom Europeiska unionen (EU), Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och Schweiz för att ansöka om registrering och tillstånd för sin verksamhet samt för att få information om regler för etablering och tillfällig verksamhet.

Fastighetsmäklarinspektionen ska på begäran utfärda intyg om att en fastighetsmäklares registrering inte har återkallats eller att en varning eller erinran inte har meddelats mäklaren.

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

Kostnader för registreringsverksamheten

Kostnaderna för registreringsverksamheten under år 2013 är inte helt jämförbara med tidigare år, eftersom kostnaderna för regelarbetet inte längre ingår. Det är sannolikt fråga om ungefär lika höga kostnader som förra året.

Tabell 6 **Kostnader för registreringsverksamheten¹⁶**

Kostnad, tkr	2011	2012	2013
Föra register över fastighetsmäklare	1 773	1 866	1 715

Antal registrerade fastighetsmäklare

Det totala antalet registrerade fastighetsmäklare har en svagt nedåtgående trend sedan år 2011. Däremot har både andelen registrerade hyresförmedlare och andelen kvinnliga registrerade fastighetsmäklare ökat.

Tabell 7 **Antal registrerade fastighetsmäklare**

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år	2011	2012	2013
Fullständig registrering	6 690	6 636	6 591
Registrering för hyresförmedlare	82	88	98
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare	6 772	6 724	6 689
varav:			
• Kvinnor	2 905	2 913	2 949
• Män	3 867	3 811	3 740

Det sammanlagda antalet fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen har minskat med 35 personer under år 2013 jämfört med år 2012 och med 83 personer jämfört med år 2011. Det är alltså fråga om en relativt marginell minskning på cirka 0,5 procent under det senaste året och cirka 1,2 procent jämfört med år 2011. Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare har sedan år 2004

¹⁶I årsredovisningarna för åren 2011 och 2012 har kostnaderna för registreringsverksamheten brutits ner på ”Ansökan om registrering”, ”Underrättelse om tillfällig registrering”, ”Begäran om avregistrering”, ”Implementering av EU-direktiv” och ”Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning”. Med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens nya klassificeringsstruktur från och med den 1 januari 2013 har även strukturen för tidsredovisningen ändrats. Från och med år 2013 tidsredovisas registreringsverksamheten sammanhållet. Det går därför inte att bryta ner kostnaderna på de fem verksamhetsgrenarna.

successivt ökat från 63 till 98 stycken. Ökningen med 10 personer år 2013 jämfört med år 2012 blir drygt 11 procent.

Om än långsamt fortsätter antalet registrerade kvinnliga fastighetsmäklare att öka varje år, samtidigt som antalet män blir färre. Av de 6 591 fastighetsmäklarna med fullständig registrering är 2 877 kvinnor och 3 714 män. Av de 98 hyresförmedlarna är 72 kvinnor och 26 män. Den totala andelen kvinnliga registrerade fastighetsmäklare är nu uppe i 44 procent.

Ansökningar och underrättelser

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret har en fortsatt tydligt dalande trend sedan år 2010. Under år 2013 har Fastighetsmäklarinspektionens handläggningstider för ansökningsärendena och de genomsnittliga styckekostnaderna för dessa ökat.

Tabell 8 **Antal ansökningar och underrättelser**

Ansökningar och underrättelser	2011	2012	2013
Antal inkomna ärenden	696	656 ¹⁷	578
varav:			
• ansökan om registrering per post	567	478	445
• ansökan om registrering via webben	129	177	133
• underrättelse om tillfällig verksamhet	0	1	0
Antal avgjorda ärenden	688 ¹⁸	672 ¹⁹	578
varav:			
• registreringar efter lämplighetsprov	0	0	0
• tillfälliga registreringar efter underrättelse	0	0	0
Genomsnittlig styckekostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr ²⁰	2 100	2 500	2 760
Genomsnittlig ålder, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	20	23	27

¹⁷ I årsredovisningen för år 2012 angavs 655 inkomna ärenden i tabell 9. I texten under tabell 10 redovisades att en sökande hade åberopat yrkeskvalifikationsdirektivet under år 2012. Detta ärende ingår i den ändrade siffran.

¹⁸ I årsredovisningen för år 2012 angavs 687 ärenden. Uppgiften har här rättats.

¹⁹ I årsredovisningen för år 2012 angavs 673 ärenden. Uppgiften har här rättats.

²⁰ Styckekostnaden har beräknats genom att årets totala kostnader för handläggningen av ansökningsärenden har delats med antalet avgjorda ärenden. Det innebär att kostnaderna för handläggningen av ännu inte avgjorda ärenden ingår, men däremot inte kostnaderna för handläggningen under tidigare år av de ärenden som avgjorts under året.

Ansökningar om registrering

Av de 578 ansökningar om registreringar som avgjorts under år 2013 har Fastighetsmäklarinspektionen avskrivit 3, avslagit 12 och bifallit 563 registreringar. Av de avgjorda ärendena hade 35 stycken kommit in år 2012 eller tidigare. Vid utgången av år 2013 har det funnits 34 öppna ansökningsärenden.

Ansökningar via webbplatsen

Av samtliga ansökningar under 2013 har 23 procent gjorts via Fastighetsmäklarinspektionens webbplats. Sedan inspektionen flytt till nya lokaler den 1 november 2013 har det, på grund av tekniska problem, inte gått att ansöka om registrering via inspektionens webbplats. Det är troligt att andelen ansökningar via webbplatsen hade varit större om funktionen hade varit i drift hela året.

Det är Fastighetsmäklarinspektionens förhoppning att allt fler ska utnyttja möjligheten att ansöka direkt via webben. Inspektionen har under år 2013 – precis som under åren 2012 och 2011 – skickat påminnelser om möjligheten att utnyttja tjänsten. Dessa påminnelser har skickats till studenter som har gått sista året vid de högskolor och universitet som tillhandhåller programutbildningar med inriktning mot fastighetsmäklaryrket.

Registreringar efter lämplighetsprov

Intresset från fastighetsmäklare från andra länder att etablera sig som fastighetsmäklare i Sverige har fortsatt att vara lågt. Det har mest handlat om förfrågningar per telefon eller via e-post från andra EU- och EES-stater. Hittills har bara två fastighetsmäklare registrerats efter lämplighetsprov år 2008 respektive år 2010. Endast en sökande har åberopat yrkeskvalifikationsdirektivet under år 2013. Ärendet har ännu inte avgjorts på grund av att sökanden håller på att genomgå ett lämplighetsprov. Den sökande som år 2012 åberopade yrkeskvalifikationsdirektivet har ännu inte lämnat in något godkänt lämplighetsprov.

Registreringar av tillfällig verksamhet

Fastighetsmäklarinspektionen har ännu inte registrerat någon fastighetsmäklare med tillfällig verksamhet i riket. Några sådana underrättelser har inte heller kommit in under år 2013.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under år 2013 avgjorda ansökningarna om registrering har ökat något till 2 760 kronor jämfört med 2 500 kronor år 2012 och 2 100 kronor år 2011. Orsaken till ökningen kan

vara att antalet ansökningsärenden har minskat, vilket innebär färre ärenden att fördela kostnaderna på.

Genomsnittlig ålder för avgjorda ansökningsärenden

Fastighetsmäklarinspektionen har som mål att den genomsnittliga åldern på ansökningar om registrering – räknat från den dag ansökningen har kommit in till inspektionen till och med den dag myndigheten har fattat beslut i ärendet – inte ska överstiga 21 dagar. Under år 2013 var den genomsnittliga åldern för ansökningar om registrering 27 dagar, jämfört med 23 dagar år 2012 och 20 dagar år 2011.

De ansökningar om registreringar som har kommit in och avgjorts under år 2013 har en genomsnittlig handläggningstid på 18 dagar. Det är 34 ansökningsärenden initierade under åren 2009-2012 som gör att resultatet ger intryck av att handläggningstiderna har ökat. I samtliga dessa fall är det sökandens begäran om anstånd som har gjort att handläggningstiderna har dragit ut på tiden. Ett ansökningsärende som initierades under år 2009 och avgjordes 1 344 dagar senare har ensamt dragit upp den genomsnittliga handläggningstiden med två dagar. Sökanden hade i det ärendet sökt och beviljats långa anstånd ett antal gånger.

Ansökningar från hyresförmedlare tar längre tid (drygt 25 dagar), vilket kan bero på att de i högre grad är sena med att komplettera sin ansökan med försäkringsbevis. Ansökningar från hyresförmedlare är dock så få i förhållande till ansökningar om fullständig registrering att de påverkar det totala genomsnittsvärdet endast marginellt.

Begäran om avregistrering

Antalet inkomna ärenden med begäran om avregistrering har sjunkit år 2013 jämfört med åren 2012 och 2011. Fastighetsmäklarinspektionen har avgjort något fler ärenden än det har kommit in.

Tabell 9 **Begäran om avregistrering**

Begäran om avregistrering	2011	2012	2013
Antal inkomna ärenden	431 ²¹	424	382
Antal avgjorda ärenden	401 ²²	466	399

²¹ I årsredovisningen för år 2012 angavs 430 ärenden. Uppgiften har här rättats.

²² I årsredovisningen för år 2011 angavs 400 ärenden. Uppgiften rättades till 401 ärenden i årsredovisningen för år 2012.

Två ärenden har avskrivits på grund av att mäklaren hade återkallat sin begäran om avregistrering, vilket innebär att 397 mäklare har blivit avregistrerade på egen begäran under år 2013.

Det kan vara värt att nämna att 52 fastighetsmäklare har begärt att bli avregistrerade per den 1 januari 2014 och följaktligen har de inte redovisats i tabellen för år 2013.

Överklaganden av registreringsbeslut

Antalet överklagade ansökningsärenden har ökat under år 2013 jämfört med åren 2012 och 2011. Inte i något fall under dessa tre år har Fastighetsmäklarinspektionens beslut om avslag ändrats av en allmän förvaltningsdomstol.

Tabell 10 **Antal överklagade registreringsbeslut**

Överklaganden av registreringsbeslut	2011	2012	2013
Antal överklagade beslut om avslag	2	1	6
Antal slutligt avgjorda överklaganden	3	3	2
varav den slutliga utgången har blivit att			
• ansökan om registrering har avslagits	3	3	2
• ansökan om registreringen har beviljats	0	0	0
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	4	2	6

Fastighetsmäklarinspektionen har avslagit tolv ansökningar om registreringar under år 2013. Sökanden har överklagat inspektionens beslut till förvaltningsrätten i sex av dessa ärenden. I två av dessa fall har förvaltningsrätten avslagit överklagandet, vilket innebär att inspektionens beslut om att avslå registreringen står fast. De resterande fyra överklagandeärendena har ännu inte prövats av överinstanserna.

Utöva tillsyn över fastighetsmäklare

Att genomföra en rättsäker och effektiv tillsyn över registrerade fastighetsmäklare är en prioriterad kärnuppgift för Fastighetsmäklarinspektionen.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

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

Fastighetsmäklarinspektionens strategiska utgångspunkter för arbetet med tillsynen framgår av den tillsynsstrategi som har översänts till regeringen i slutet av november 2013. Dessutom har inspektionen under första halvåret 2013 utarbetat en handbok om tillsynen över fastighetsmäklare med närmare beskrivningar av rutinerna.

Tillsynsmetoder

Fastighetsmäklarinspektionens utreder och granska att de registrerade fastighetsmäklarna följer gällande rätt och iakttar god fastighetsmäklarsed. Inspektionen utövar sin tillsyn efter anmälan, tematiskt och genom annan egeninitierad tillsyn.

Utgångspunkten är att handläggningen av ett tillsynsärende efter anmälan 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 framförda klagomålen, en så kallad riktad granskning. I samband med att inspektionen begär in ett yttrande från fastighetsmäklaren gör inspektionen en kontroll av om fastighetsmäklaren är restförd för skulder eller förekommer i Rikspolisstyrelsens belastningsregister.

Sedan den 1 januari 2013 ingår även det tidigare verksamhetsområdet ”Kontroll av formella krav” i tillsynsverksamheten. Nu används samlingsbegreppet ”Utföra kontroller och granskningar” om

verksamhetsgrenarna ”Utföra återkommande registerkontroller”, ”Handlägga anmälan om närståendeförvärv”, ”Handlägga försäkringsfrågor”, ”Handlägga utebliven årsavgift” och ”Kontrollera övriga formella krav”. Det handlar om olika kontroller och granskningar för att säkerställa att fastighetsmäklare fortsätter att uppfylla kraven för att vara registrerade. Återkommande registerkontroller utförs genom så kallade femårskontroller mot Rikspolisstyrelsen belastningsregister och Kronofogdemyndighetens register för restförda skulder. I de återkommande arbetsuppgifterna ingår också att handlägga bland annat försäkringsfrågor och ärenden om utebliven betalning av den årliga avgiften. Granskningar av fastighetsmäklares anmälningar om närståendeförvärv ingick även tidigare i verksamhetsområdet tillsyn som en del av ärendetypen ”anmälan om självinträde m.m.”, men nu hör dessa ärenden till gruppen kontroller och granskningar.

Om Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat något som tyder på att en fastighetsmäklare inte uppfyller registreringskraven eller har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen egeninitieras ett tillsynsärende. 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 också 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 åtgärd prövas av Disciplinnämnden (se avsnittet ”Organisationen”). Andra frågor beslutas av myndighetschefen eller av någon annan tjänsteman med delegerade beslutsbefogenheter.

Disciplinära åtgärder

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

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

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

Fastighetsmäklarlagen (2011:666) trädde i kraft den 1 juli 2011, men de första besluten med tillämpning av den nya lagen kom först under år 2012. Det beror på att enligt övergångsbestämmelserna ska den upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) fortfarande tillämpas på uppdragsavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Enligt 1995 års fastighetsmäklarlag fanns bara varning som alternativ till återkallelse, förutom att påföljd precis som nu kunde underlåtas för en ringa förseelse. Den nya disciplinära påföljden erinran, som infördes genom 2011 års fastighetsmäklarlag, är en mildare påföljd än varning. Det innebär att tidigare meddelade varningar för mindre förseelser motsvarar en erinran vid tillämpningen av 2011 års fastighetsmäklarlag. Att de två olika påföljdssystemen är tillämpliga parallellt får till följd att statistiken över antalet varningar inte är jämförbar mellan åren.

Nytt i fastighetsmäklarlagen (2011:666) är också att det numera behövs ett beslut av Fastighetsmäklarinspektionen eller en domstol för att ett beslut om återkallelse av en registrering ska gälla omedelbart. Enligt den numera upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) gällde ett beslut om återkallelse omedelbart utan att detta framgick av beslutet.

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

Kostnader för tillsynsverksamheten

Kostnaderna för tillsynsverksamheten år 2013 är inte helt jämförbara med de senaste två åren eftersom kostnaderna för regelarbetet inte längre ingår i detta verksamhetsområde. Även med hänsyn till detta har kostnaderna för år 2013 minskat jämfört med år 2012, men varit högre än år 2011. Minskningen har med stor sannolikhet berott på underbemanningen av jurister under andra halvåret 2013 jämfört med de förstärkta personalresurserna år 2012.

Tabell 11 **Kostnader för tillsynsverksamheten**²³

Kostnad, tkr	2011	2012	2013
Bedriva tillsyn efter anmälan	5 482	5 741	5 406
Bedriva tematisk tillsyn	333	1 214	603
Bedriva annan egeninitierad tillsyn	799	837	788
Hålla sammanträde i Disciplinnämnden	470	492	463
Utföra kontroller och granskningar	552	583	463
Anmäla otillåten fastighetsförmedling	23	42	242
Totalt	7 658	8 910	7 965

Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Under år 2013 har Fastighetsmäklarinspektionen avgjort fler tillsynsärende än vad som har påbörjats. Det innebär att inspektionens balanser av pågående ärenden har fortsatt att minska.

²³I årsredovisningarna för åren 2011 och 2012 hade kostnaderna för tillsynsverksamheten brutits ner på "Tillsyn allmänt", "Besökstillsyn" och "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning". Kostnaderna för verksamheten "Kontroll av formella krav" hade brutits ner på "Kontroll av registrerade fastighetsmäklare", "Åklagarärenden" och "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning". Med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens nya klassificeringsstruktur från och med den 1 januari 2013 har även strukturen för tidsredovisningen ändrats. Från och med år 2013 tidsredovisas tillsynsverksamheten på de sex kostnadsposter som framgår av tabell 11. Den tidigare kostnadsposten "Tillsyn allmänt" bedöms omfatta de nya verksamhetsgrenarna "Bedriva tillsyn efter anmälan", "Bedriva annan egeninitierad tillsyn" och "Hålla sammanträde i Disciplinnämnden". För att få jämförbara siffror har denna kostnadspost för åren 2011 och 2012 delats upp procentuellt mellan de tre nya verksamhetsgrenarna med samma proportioner som i kostnadsfördelningen för år 2013. Besökstillsyn används inte som tillsynsmetod längre och har ingen motsvarighet i den nya strukturen. Den skulle i så fall närmast höra till delprocessen "Bedriva tematisk tillsyn", dit siffrorna för åren 2011 och 2012 därför har förts. Dit får även de båda kostnadsposterna "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning" anses höra, eftersom redovisningen av den tematiska tillsynen om tillämpningen av vissa nya bestämmelser i fastighetsmäklarlagen (2011:666) ingår i denna kostnadspost. Denna omfördelning är dock sannolikt inte helt rättvisande eftersom en viss del av dessa kostnader kan ha innefattat regelarbete. Det bedöms dock inte vara möjligt att i efterhand göra en sådan uppdelning, eftersom omfattningen av regelarbetet varierar mycket mellan olika år. Det mest korrekta bedöms därför vara att ha kvar implementeringskostnaderna under den nya verksamhetsgrenen "Bedriva tematisk tillsyn". Den tidigare verksamheten "Kontroll av registrerade fastighetsmäklare" motsvarar den nya kostnadsgruppen "Utföra kontroller och granskningar" och "Åklagarärenden" motsvarar den nya verksamhetsgrenen "Anmäla otillåten fastighetsförmedling". Summeringsdifferenserna för åren 2011 och 2012 beror på att beloppen anges i tusental kronor.

Tabell 12 **Antal tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare²⁴**

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2011	2012	2013
Antal påbörjade tillsynsärenden	397	336	316
varav:			
• anmälningar	308	288 ²⁵	259 ²⁶
• tematiska tillsynsärenden ²⁷	27	3	40 ²⁸
• andra egeninitierade tillsynsärenden ²⁹	62	45	17
Antal avgjorda tillsynsärenden	356	419	348
varav:			
• anmälningar	296 ³⁰	316 ³¹	283 ³²
• tematiska tillsynsärenden ³³	2	22	41 ³⁴
• andra egeninitierade tillsynsärenden ³⁵	58	81	24
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång ³⁶	240	157	123
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda tillsynsärenden, kr ³⁷	18 100	19 100	19 531

²⁴ Det är antalet diarieförda påbörjade och avgjorda tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare som redovisas i denna tabell. Diarieförda projekt och andra ärenden som inte innefattar tillsyn mot registrerade fastighetsmäklare ingår inte i de redovisade siffrorna. I tidigare årsredovisningar har det i motsvarande tabell även ingått ”anmälan om självinträde m.m.”. I dessa ärenden ingick anmälningar om närståendeförmedling som redovisas i tabell 19 om kontroller och granskningar. Se även fotnoten 53.

²⁵ I denna siffra ingår två anmälningar mot fastighetsmäklare från myndigheter, vilka har särredovisats i förra årets årsredovisning.

²⁶ I denna siffra har en diarieförd anmälan mot ett mäklarföretag räknats bort, eftersom det inte har lett till något tillsynsärende mot en registrerad fastighetsmäklare.

²⁷ Tematiska tillsynsärenden särredovisas från och med år 2013. Sådana ärenden har tidigare ingått bland de egeninitierade tillsynsärendena.

²⁸ I denna siffra har tre diarieförda projekt om tematisk tillsyn räknats bort.

²⁹ Se fotnoten 27.

³⁰ I denna siffra ingår tre anmälningar mot registrerade fastighetsmäklare från myndigheter, vilka har särredovisats i årsredovisningarna för åren 2011 och 2012.

³¹ I denna siffra ingår två anmälningar mot registrerade fastighetsmäklare från myndigheter, vilka har särredovisats i årsredovisningen för år 2012.

³² I denna siffra har en diarieförd anmälan mot ett mäklarföretag och en diarieförd konkursanmälan mot ett bolag räknats bort, eftersom de inte har lett till något tillsynsärende mot en registrerad fastighetsmäklare.

³³ Se fotnoten 27.

³⁴ I denna siffra har ett diariefört beslut om att inleda en tematisk granskning räknats bort.

³⁵ Se fotnoten 27.

³⁶ Med tillsynsärenden avses diarieförda tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare som har initierats genom en anmälan, tematisk tillsyn eller annan egeninitierad tillsyn.

Antalet pågående tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare vid årets utgång har minskat från 157 ärenden år 2012 till 123 ärenden år 2013. Detta är en mycket stor minskning jämfört med att antalet öppna tillsynsärenden vid utgången av år 2011 var 240 ärenden. Det är med tillfredsställelse som Fastighetsmäklarinspektionen konstaterar att vi, trots nedgången av personalresurserna, har lyckats hålla kvar resultatet av de minskade balanserna från föregående år. Ärendebalanserna har minskat ytterligare under år 2013.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende

Den genomsnittliga kostnaden per avgjort tillsynsärende mot registrerade fastighetsmäklare har ökat jämfört med tidigare år. Anledningen till detta är sannolikt att antalet ärendena att fördela kostnaderna på har varit färre år 2013 jämfört med åren 2012 och 2011.

Anmälningar och vanliga konsumentfrågor

Antalet inkomna anmälningar har för andra året i rad minskat och är nu nere på en låg nivå jämfört även med åren dessförinnan. Det är svårt att avgöra om det är fråga om en tillfällig nedgång eller ett stadigvarande trendbrott.

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

Resultatet av dessa uppföljningar har varit relativt lika mellan åren. Mäklarens uppträdande och agerande har varit den vanligaste frågeställningen som konsumenter anmäler eller ställer frågor om. Ifrågasatt budgivning och bristande information har också behållit en hög placering i statistiken.

Ett urval av de vanliga frågeställningarna genom åren framgår av tabell 13 på nästa sida.

³⁷ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att årets totala kostnader för handläggningen av anmälningar, tematisk tillsyn och annan egeninitierad tillsyn har delats med de i tabellen redovisade avgjorda tillsynsärendena mot fastighetsmäklare. Det får till följd att kostnaderna för handläggningen av de tematiska projekten och andra ärenden som har räknats bort i tabellen kommer att belasta tillsynsärendena mot fastighetsmäklare. Dessutom innebär det att även kostnader för handläggningen av ärenden som ännu inte avgjorts ingår i beräkningarna, men däremot inte kostnader för handläggningen under tidigare år av de ärenden som har avgjorts under året.

Tabell 13 **Anmälningar, telefonsamtal och e-postfrågor från konsumenter**

Antal frågeställningar i anmälningar samt i telefonsamtal och e-postfrågor under mätperioderna	Anmälningar			Telefonsamtal/e-post ³⁸		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Mäklarens uppträdande och agerande	74	63	53	45	54	51
Budgivning	64	60	47	33	38	37
Bristande information	43	39	35	29	34	30
Lockpriser	55	37	32	8	13	0
Felaktig objektsbeskrivning	18	19	21	41	30	22
Uppdragsavtal	2	1	2	17	27	32

Fastighetsmäklarens uppträdande och agerande omfattar olika typer av klagomål. Många gånger rör det sig om bemötandet av kunden, bristande service eller sen återkoppling.

Fastighetsmäklarinspektionen kan konstatera att ifrågasatt budgivning är en av de orsaker till anmälningar som har minskat mest. Det är möjligt att det minskade antalet anmälningar om budgivning är en effekt av det lagkrav på anbudsförteckning som infördes i 2011 års fastighetsmäklarlag³⁹. Genom att uppdragsgivaren (ofta säljaren) och köparen får en förteckning över de anbud som mäklaren har hanterat, kan eventuella misstankar om felaktigheter i samband med budgivningen många gånger undanröjas.

Vad gäller frågor per telefon och e-post är fördelningen likartad. Förhållanden som rör mäklarens uppträdande eller agerande överväger. Frågor om budgivning ställs ofta av spekulanter som inte har fått köpa ett objekt som de har lagt på bud på.

³⁸ Konsumenters kontakter med Fastighetsinspektionen via telefon och e-post behöver inte grunda sig på kritik mot en mäklare. Kontakten kan lika väl vara ett led i konsumentens informationsinhämtning.

³⁹ I förmedlingsuppdrag som är ingångna efter den 1 juli 2011 ska fastighetsmäklaren enligt 20 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) överlämna en förteckning över de anbud som lämnats på objektet med angivande av anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades samt villkor för anbudet. Dokumentationen ska överlämnas till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås, ska även den som köpt eller sålt fastigheten få dokumentationen när uppdraget har slutförts.

I telefonsamtal som rör felaktiga uppgifter i en objektsbeskrivning kan det finnas anledning att diskutera vem som faktiskt kan ha lämnat den aktuella uppgiften. Det är säljaren som normalt är uppgiftslämnare och som är den som har information om de faktiska förhållandena om objektet. Frågan är då om mäklaren har haft anledning att ifrågasätta uppgiften och vilka andra uppgifter som mäklaren kan ha haft tillgång till.

När det gäller uppdragsavtalen kan frågorna handla om betydelsen av mäklarens ensamrätt och annat som rör en mäklares eventuella provisionskrav i framtiden. Det kan noteras att det enligt mätningen varit fler säljare än köpare som ställt frågor på telefon under året. Av statistiken går det inte att utläsa vad som har utgjort problem och vad som har varit frågor för att få förköpsinformation.

Under mätperioderna har det inte noterats några frågor om lockpriser. En förklaring skulle kunna vara de initiativ som branschen, mäklarföretag och enskilda mäklare tagit för att komma till rätta med detta problem.

Tematiska tillsynsärenden

Under år 2013 har Fastighetsmäklarinspektionen inlett en tematisk tillsyn om besiktningsklausuler med syfte bland annat att

- göra fastighetsmäklare uppmärksamma på vikten av tydliga och kompletta besiktningsklausuler,
- ge incitament till branschen om att vidta egenåtgärder och
- få fram fler vägledande beslut om besiktningsklausuler.

Det huvudsakliga målet med tillsynen har varit att verka för att fastighetsmäklare utformar besiktningsklausuler som inte strider mot god fastighetsmäklarsed. Glädjande nog har utfallet av den tematiska tillsynen visat att de besiktningsklausuler som de granskade mäklarna har medverkat till, i stor utsträckning utgörs av så kallade öppna klausuler med rimliga tidsfrister för parterna att begära återgång av köpet. De brister som inspektionen ändå har uppmärksammat i de granskade överlåtelsehandlingarna har bestått av besiktningsklausuler med för kort tidsfrist eller klausuler som har varit otydliga eller ofullständiga.

I projektet har Fastighetsmäklarinspektionen initierat 40 ärenden avseende 39 fastighetsmäklare. Varje mäklare har på inspektionens begäran lämnat in en förteckning över sina förmedlingsuppdrag som hade avslutats under perioden den 1 januari – 31 maj 2013. Utifrån den inkomna förteckningen har inspektionen valt ut ett uppdrag per mäklare för granskning. Av de 40 ärendena har 21 skrivits av på grund av att mäklaren inte hade avslutat några förmedlingsuppdrag under den efterfrågade tiden eller att köpekontrakten i de avslutade uppdragen inte hade innehållit någon besiktningsklausul.

I 19 av de 40 ärendena har en besiktningssklausul granskats. I 4 ärenden har utformningen av besiktningssklausulen fått till följd att fastighetsmäklaren har meddelats en disciplinär påföljd (en erinran och tre varningar).⁴⁰ Bristerna i dessa fyra ärenden har bestått av att besiktningssklausulen

- har utformats med en kort tidsfrist för köparen att begära återgång av köpet,
- att klausulen har varit oklar och ofullständig (risk för tolkningstvist avseende begreppet fuktskador),
- har varit oklar och ofullständig (risk för tolkningstvist avseende begreppet ytterligare fel), samt
- har varit otydligt formulerad (bland annat har en tidsfrist och anvisningar för köparens agerande saknats).

Samtliga dessa fyra avgöranden har överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Antalet tillsynsärenden som har påbörjats på Fastighetsmäklarinspektionens initiativ (utöver de tematiska tillsynsärendena) har varit 17 år 2013, jämfört med 48 år 2012 och 89 år 2011. Dessa egeninitierade ärenden kan ha inletts till följd av inspektionens kontroller och granskningar, uppföljningar av tidigare tillsynsbeslut, omvärldsbevakning samt beslut och annan dokumentation från andra myndigheter.

Inspektionen har under 2013 följt upp fyra tillsynsbeslut och tagit initiativ till att granska en fastighetsmäklare närmare med anledning av uppföljningen. Det ärendet gällde mäklarens skuldsättning. Ärendet har avskrivits under 2013.

Beslut från Allmänna reklamationsnämnden (ARN) har varit orsaken till tre egeninitierade tillsynsärenden. Det bör framhållas att egeninitierade ärenden tidigare även omfattade tematisk tillsyn, som har redovisats separat från och med år 2013. Det totala antalet tematiska tillsynsärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden är 57 stycken år 2013, vilket är något fler i jämförelse med föregående år.

Tillsynsärendenas utgång

Under år 2013 har både antalet och andelen fastighetsmäklare som har meddelats en disciplinär påföljd minskat.

⁴⁰ Tre påföljder meddelades av Disciplinnämnden vid sammanträdet i december 2013 och en påföljd meddelades vid nämndens sammanträde i januari 2014.

Tabell 14 Tillsynsärendenas utgång

Tillsynsärendenas utgång	2011	2012	2013
Totalt antal avskrivna ärenden	278	306	268
Antal avskrivna ärenden av tjänsteman	216	254	229
Varav:			
• avskrivning utan yttrande från mäklaren	52	41 ⁴¹	48
• avskrivning efter yttrande från mäklare	164	213	181
Antal avskrivna ärenden av Disciplinnämnden	62	52	39 ⁴²
Totalt antal mäklare med beslut om disciplinpåföljd	89	111	71
Antal mäklare vars registrering har återkallats	2	1	4
Antal mäklare som har meddelats varning	87	86	45 ⁴³
Antal mäklare som har meddelats erinran ⁴⁴	-	24	22
Antal mäklare som varit föremål för tillsynsbeslut	325	390	322
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet mäklare med tillsynsbeslut	27,4	28,5	22,0
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet registrerade mäklare	1,31	1,65	1,06

Under året har myndigheten avgjort färre ärenden på tjänstemannanivå än år 2012, men fler än år 2011. Andelen sådana tillsynsbeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut är däremot större än föregående år, 65 procent år 2013 jämfört med 59 procent år 2012 och 58 procent år 2011.

Disciplinnämnden har under år 2013 haft nio sammanträden jämfört med elva sammanträden både år 2012 och år 2011. Anledningen till att två av de

⁴¹ I årsredovisningen för år 2012 redovisades i tabell 21 ett ärende som hade avgjorts av Disciplinnämnden. Siffran har nu korrigerats till att endast omfatta ärenden som har avgjorts på tjänstemannanivå.

⁴² Granskningen i ett tillsynsärende kan gälla flera fastighetsmäklare. Disciplinnämnden har i de redovisade tillsynsärendena beslutat om avskrivning beträffande 49 fastighetsmäklare.

⁴³ Antalet tillsynsbeslut av Disciplinnämnden om varning är egentligen 46, eftersom en mäklare har meddelats varning i två olika tillsynsbeslut.

⁴⁴ Erinran är en ny påföljd i fastighetsmäklarlagen (2011:666). På grund av övergångsbestämmelserna gäller den upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den 1 juli 2011. Så länge de två påföljdssystemen är tillämpliga parallellt är statistiken över meddelade varningar inte jämförbara innehållsmässigt.

inplanerade sammanträdena år 2013 ställts in har varit inspektionens personalsituation och arbetsbelastning, bland annat på grund av lokalbytet.

Under år 2013 har 118 ärenden avgjorts av Disciplinnämnden, vilket är betydligt färre än de två föregående åren. Disciplinnämndens sammantagna bedömning av påföljden i ett ärende görs utifrån principen att en strängare påföljd konsumerar en mildare. Återkommande förseelser av liknande slag kan leda till en strängare påföljd.

Fyra mäklare har under år 2013 fått sin registrering återkallad som en disciplinär åtgärd, vilket är ovanligt många. Detta har dock med stor sannolikhet berott på tillfälligheter.

Att antalet mäklare som meddelades en disciplinär påföljd var fler år 2012 kan huvudsakligen förklaras av den tematiska tillsynen om vissa nya bestämmelser i fastighetsmäklarlagen (2011:666) som avslutades i början av år 2013. Samtliga mäklare som ingick i denna granskning, utom en, meddelades en påföljd⁴⁵.

Fastighetsmäklarinspektionen har under året avgjort 348 tillsynsärenden⁴⁶ mot 322 fastighetsmäklare. Av dessa har 22 procent meddelats en eller flera disciplinpåföljder. Det innebär att andelen fastighetsmäklare som meddelats en disciplinär påföljd har minskat under året jämfört med tidigare år.

Antalet mäklare som meddelats påföljd har motsvarat cirka en (1) procent av det totala antalet fastighetsmäklare som var registrerade vid utgången av år 2013 (6 689 mäklare, varav 98 hyresförmedlare).

Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden

Fastighetsmäklarinspektionens handläggningstider har minskat inte bara i jämförelse med förra årets ovanligt höga siffra, utan även i förhållande till år 2011.

Tabell 15 **Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden**

Genomsnittlig ålder, antal dagar	2011	2012	2013
Genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå, antal dagar	108	207	98
Genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden, antal dagar	284	307	283
Genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden ⁴⁷ , antal dagar	182	248	160

⁴⁵ Se årsredovisningen för år 2012 s. 35 ff.

⁴⁶ Se tabell 12.

⁴⁷ Från och med år 2013 ingår anmälningar om närståendeförvärv (som tidigare har ingått i ”Anmälan om självinträde m.m.”) i gruppen kontroller och granskningar. Dessa ärenden har tidigare år ingått i beräkningsunderlaget för genomsnittlig handläggningstid av

Fastighetsmäklarinspektionen har sedan flera år haft som mål att tillsynsärendenas ålder – från diarietföringen till inspektionens beslut – inte ska vara mer än sex månader. I inspektionens rutiner är det numera tydligt uttalat att avskrivningar av tillsynsärenden ska ske så snart som möjligt. Därefter ska, precis som tidigare, de äldsta tillsynsärendena prövas med förtur. Att prioriteringen av okomplicerade avskrivningsärenden har börjat ge resultat framgår av den minskade handläggningstiden för avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå.

Den genomsnittliga handläggningstiden för de ärenden som har beslutats av Disciplinnämnden har varit 283 dagar, dvs. ungefär på samma nivå som år 2011.

Under år 2013 har den genomsnittliga åldern för alla avgjorda tillsynsärenden⁴⁸ varit drygt fem månader jämfört med drygt åtta månader under år 2012. Att handläggningstiderna år 2012 var så höga hade bland annat sin förklaring i den tidskrävande tematiska granskningen som det året genomfördes avseende nya skyldigheter för fastighetsmäklare i 2011 års fastighetsmäklarlag. Men störst påverkan hade sannolikt den medvetna satsningen på att avsluta äldre ärenden som Fastighetsmäklarinspektionen genomförde under år 2012. Detta har skapat goda förutsättningar för inspektionen att på ett så tydligt sätt minska sina handläggningstider under år 2013. Det är med tillfredsställelse som vi konstaterar att arbetet med att minska ärendebalanserna nu har gett resultat även för handläggningstiderna.

De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder

Under år 2013 har den allra vanligaste grunden för disciplinpåföljder mot fastighetsmäklare varit brister i journaler. Därefter kommer bristfälliga åtgärder eller dokumentation om kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen, vilket var den vanligaste anledningen år 2012. Den starka nedåtgående trenden för lockpris som orsak till disciplinära åtgärder har nått den allra lägsta nivån genom att inte i ett enda beslut under år 2013 ha legat till grund för en disciplinpåföljd.

tillsynsärenden. Nu ingår i underlaget för beräkningarna av genomsnittlig ålder endast avgjorda anmälningar och egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklare, oavsett om de har ingått i en tematisk tillsyn eller annan egeninitierad tillsyn. Liksom tidigare ingår inte diarietförda projektplaner och liknande ärenden i beräkningsunderlaget. Att anmälningarna om närståendeförvärv inte längre ingår i beräkningen har endast en marginell påverkan på den genomsnittliga åldern.

⁴⁸ Med tillsynsärenden i denna beräkning avses ärenden mot registrerade fastighetsmäklare som har initierats genom en anmälan, tematisk tillsyn eller annan egeninitierad tillsyn. Ärenden om kontroller och granskningar samt projektplaner och liknande ärenden räknas inte med.

Tabell 16 **De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder⁴⁹**

Bedömd sakfråga	2011	2012	2013
Journal	0	26	31
Kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen	12	33	15
Objektsbeskrivning	9	13	13
Besiktning- och återgångsvillkor	6	4	11
Omsorgsplikt, informations- och upplysningsplikt	15	15	10
Anbudsförteckning	0	9	9
Redbarhet och lämplighet	3	5	4
Vilseledande marknadsföring	0	5	1
Lockpriser	24	13	0

Den vanligaste grunden för disciplinpåföljd har under år 2013 varit avsaknad av eller ofullständiga och bristfälliga journaler med anteckningar över förmedlingsuppdragen. Om en fastighetsmäklare har underlåtit att notera en eller flera åtgärder i journalen har det normalt gett anledning till en erinran.

Brister gällande en fastighetsmäklares åtgärder för att uppnå kundkännedom eller dokumentationen av sådana åtgärder enligt penningtvättslagstiftningen har under de senaste åren varit en vanlig grund för disciplinpåföljd (läs mer om detta under rubriken ”Fastighetsmäklares skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen” på s. 39).

Brister i objektsbeskrivningar kan vara av olika slag. Vissa uppgifter om förmedlingsobjekten utgör obligatorisk information i en objektsbeskrivning, t.ex. taxeringsvärden, inteckningar och servitut för fastigheter. Genom nya regler i 2011 års fastighetsmäklarlag finns uttryckliga krav på att vissa uppgifter ska presenteras i objektsbeskrivningen vid förmedlingar av bostadsrätter. Det gäller t.ex. pantsättning och andelstal. För både fastigheter och bostadsrätter finns krav på att ange driftskostnaderna.

Brister i besiktningssklausuler och andra återgångsvillkor har varit en återkommande fråga i Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. Under året har en tematisk tillsyn om sådana villkor genomförts. Den har under år 2013 fått till följd att en mäklare har meddelats erinran och två mäklare har meddelats en varning för brister i besiktningssklausulerna.

Det kan noteras att lockpriser, som år 2011 var den vanligaste grunden för påföljd, inte har förekommit alls i beslut om disciplinpåföljd under år 2013.

⁴⁹ Grunderna för de disciplinära påföljderna avregistrering, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

Fastighetsmäklares skyldigheter enligt penningtvättslagstiftningen

Fastighetsmäklarinspektionen inledde den 1 december 2010 en s.k. tillfällig granskningspolicy med anledning av de krav som ställs på fastighetsmäklare enligt lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (i fortsättningen kallad penningtvättslagen). I samband med granskningar av förmedlingsuppdrag har mäklarens yttrande och dokumentation om vidtagna åtgärder för att uppnå kundkännedom begärts in i tillsynsärendena. Den tillfälliga granskningspolicyn har upphävts den 30 april 2013. Granskningar av mäklares åtgärder med anledning av kraven i penningtvättslagstiftningen har sedan dess ingått i inspektionens ordinarie tillsynsarbete.

Under åren 2011 och 2012 har totalt 19 respektive 38 ärenden avgjorts av Disciplinnämnden där frågan om mäklaren hade vidtagit åtgärder för att uppnå kundkännedom i ett förmedlingsuppdrag behandlades. Under år 2013 har 19 sådana ärenden prövats av Disciplinnämnden. I fyra av dessa ärenden har frågan om kundkännedom avskrivits. I 13 beslut har mäklaren meddelats en varning för brister i samband med identitetskontroller eller andra åtgärder för att uppnå kundkännedom. Två mäklare har meddelats den nya mildare påföljden erinran för brister i dokumentationen av de vidtagna åtgärderna. Av de 19 beslut som har behandlat frågan om kundkännedom, har nio vunnit laga kraft.

Den 1 juli 2013 har Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism trätt i kraft. Genom denna författning har Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2009:2, FMN 2009:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism upphävts.

Under hösten 2013 har ett arbete inletts med att utvärdera beslut och domar där penningtvättslagstiftningen har tillämpats. Syftet har varit att sammanställa hittillsvarande praxis som grund för den fortsatta tillsynsverksamheten.

Från och med den 1 januari 2011 till och med den 31 december 2013 har elva överklaganden varit föremål för allmänna förvaltningsdomstolars prövning i frågan om kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen. Förvaltningsrätten i Stockholm har bifallit fastighetsmäklarnas överklaganden i två fall. I övriga nio domar har mäklarens överklagande avslagits.

I flera avgöranden har förvaltningsdomstolar hänvisat till en dom från Kammarrätten i Stockholm den 30 augusti 2011 (mål nr 2906-11). I detta mål har rätten uttalat bland annat att fastighetsmäklaren, genom att inte

kopiera identitetshandlingar och bevara kopior av dessa, inte hade uppfyllt vad som ålegat honom i fråga om att uppnå kundkännedom. Mäklaren hade därigenom brutit mot god fastighetsmäklarsed. Kammarrätten har instämt i förvaltningsrättens bedömning att underlåtenheten inte heller utifrån omständigheterna i målet framstått som ursäktlig. Kammarrätten har hänvisat till fastighetsmäklarlagens förarbeten (prop. 1994/95:14 s. 71) där det framgår att när valet står mellan en varning och att avstå från påföljd ska bedömningen enbart avse den anmärkning som riktas mot mäklaren. Kammarrätten har konstaterat att det i målet var ostridigt att mäklaren innan avtalet slöts hade utfört och dokumenterat identitetskontroller av såväl säljarna som köparna samt bevarat dokumentationen. Kammarrätten har vid en samlad bedömning av omständigheterna i målet funnit att förseelsen var att anse som ringa och att påföljd inte skulle meddelas. Fastighetsmäklarinspektionen har överklagat domen, men Högsta förvaltningsdomstolen har inte beviljat prövningstillstånd. Domen har alltså vunnit laga kraft.

Kammarrättens dom har fått till följd att förvaltningsdomstolar, i de överklaganden som har bifallits, har bedömt det som en ringa förseelse att mäklaren inte har bevarat en kopia av kundens identitetshandling. I dessa mål har det dock varit klarlagt att mäklaren har utfört, dokumenterat och bevarat annan dokumentation av de åtgärder som vidtagits för att uppnå kundkännedom. Andra mål där mäklaren har handlat i strid mot sina skyldigheter att vidta åtgärder för att uppnå kundkännedom, eller att bevara handlingar och uppgifter om sådana åtgärder, har fått till följd att fastighetsmäklarens överklagande har avslagits.

Överklaganden av tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

God fastighetsmäklarsed utvecklas framför allt genom Fastighetsmäklarinspektionens beslut och de allmänna förvaltningsdomstolarnas avgöranden efter överklaganden. Arbetet med överklagandeärendena har därför mycket stor betydelse för utvecklingen av praxis. Det är en resurskrävande och prioriterad del av tillsynsarbetet.

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

I arbetet med överklagandena ingår i första hand yttranden till domstolarna, eventuella inställelser till muntliga förhandlingar, eventuella överklaganden av domar och beslut samt kontroller av om domar eller beslut har vunnit laga kraft.

Antal överklagade tillsynsbeslut

Tabell 17 **Antal överklagade tillsynsbeslut**

Antal överklaganden av inspektionens beslut om disciplinpåföljd	2011	2012	2013
Antal överklagade beslut om disciplinpåföljd	39	35	20
varav			
• återkallelse av registreringen	2	1	2
• varning	37	34	14
• erinran	0	0	4

Sju av de överklaganden som har kommit in från fastighetsmäklare under år 2013 har avsett beslut som Fastighetsmäklarinspektionen hade meddelat under år 2012.

Ett av de beslut om varningar som har överklagats under år 2013 har för första gången riktats mot en hyresförmedlare.

Erinran infördes som en mildare påföljd än varning genom fastighetsmäklarlagen (2011:666). Det kan noteras att inte något överklagande av beslut om erinran hade kommit in under år 2012, trots att det var 24 mäklare som hade meddelats en erinran under detta år. Fyra av 22 mäklare har överklagat beslut om erinran under år 2013. Två av dessa mäklare har ingått in den tematiska tillsyn om nya bestämmelser i fastighetsmäklarlagen (2011:666) som påbörjades under år 2011 och har avslutats i början av år 2013. Dessa två överklagade beslut har omfattat enbart en enda fråga beträffande journalens innehåll.

Domar från allmänna förvaltningsdomstolar

Tabell 18 **Antal domar från allmänna förvaltningsdomstolar**

Antal domar från allmänna förvaltningsdomstolar	2011	2012	2013
Antal domar från allmänna förvaltningsdomstolar	32	51	38
varav från			
• Förvaltningsrätten i Stockholm	27	49 ⁵⁰	28
• Kammarrätten i Stockholm	5	2	9
• Högsta förvaltningsdomstolen	0	0	1

Förvaltningsrätten i Stockholm

Förvaltningsrätten i Stockholm har under år 2013 meddelat 28 domar i mål med anledning av att fastighetsmäklare har överklagat Fastighetsmäklarinspektionens beslut om disciplinär påföljd. I 18 av dessa domar har förvaltningsrätten avslagit mäklarens yrkande, varav två har avsett beslut om att återkalla fastighetsmäklarens registrering.

I tio av förvaltningsrättens domar har fastighetsmäklarens överklagande bifallits och Fastighetsmäklarinspektionens beslut om påföljd upphävts eller ändrats. Inspektionen hade medgett ändringen i två av dessa mål. I en lagakraftvunnen dom har ett beslut om återkallelse av registreringen ändrats till en varning.

Fastighetsmäklarens skyldighet att notera bud i en anbudsförteckning har prövats i två mål, där Fastighetsmäklarinspektionens beslut om varning inte har ändrats. Förvaltningsrätten har framhållit att budgivning utgör ett av de viktigaste momenten i en fastighetsmäklarens förmedlingstjänst. Rätten har ansett att det är av stor vikt att förteckningen innehåller de anbud som hade lämnats av spekulanter. Domarna visar på betydelsen av att mäklaren inte underlåter att notera bud i förteckningen och att skyldigheten är oberoende av t.ex. säljarens inställning till budet.

Kammarrätten i Stockholm

Kammarrätten i Stockholm har under år 2013 meddelat nio domar avseende fastighetsmäklare. Dessutom har kammarrätten beslutat att inte meddela prövningstillstånd i nio mål, varav Fastighetsmäklarinspektionen har varit klagande i ett.

⁵⁰ I årsredovisningen för år 2012 angavs 47 domar. Uppgiften har här rättats.

Beträffande frågan om vad som är lockpriser i enstaka förmedlingsuppdrag har Fastighetsmäklarinspektionens överklaganden av domar från Förvaltningsrätten i Stockholm lämnats utan bifall av kammarrätten i tre domar från den 11 februari 2013. Kammarrätten har genom dessa tre och en tidigare dom från den 21 augusti 2012 fastställt att med lockpris menas när ett förmedlingsobjekt bjuds ut till ett pris som väsentligen avviker från det bedömda marknadsvärdet eller som väsentligen ligger under det pris som säljaren är beredd att acceptera. Kammarrätten har i domarna också slagit fast att säljarens uppgift generellt sett inte bör tillmätas avgörande roll för frågan om huruvida lockpris föreligger. Dessutom har Kammarrätten i en av domarna funnit att det varken kan anses olämpligt eller vilseledande att i marknadsföringen ange det pris säljaren vill få när det priset överstiger det bedömda marknadsvärdet. Fastighetsmäklarinspektionen har inte överklagat dessa tre domar, som alltså har vunnit laga kraft. I enlighet med tidigare domar från förvaltningsdomstolar strider det mot god fastighetsmäklarsed om fastighetsmäklaren systematiskt använder sig av lockpriser i marknadsföringen. Dessutom har förvaltningsdomstolar i ett par domar prövat fall då fastighetsmäklare har haft aktuella erfarenheter om marknadspriserna från förmedlingsuppdrag beträffande samma eller motsvarande objekt. Dessa mäklare har meddelats varning för lockpris på grund av att utgångspriset i den senare marknadsföringen väsentligt har understigit ett tidigare försäljningspris. Därmed får huvudprinciperna om vad som är god fastighetsmäklarsed i fråga om utgångspriser i fastighetsmäklares marknadsföring av förmedlingsobjekt anses vara klarlagda i praxis.

Två av Kammarrättens domar har avsett budgivning. Kammarrätten har i en dom klargjort att det strider mot god fastighetsmäklarsed att ställa krav på ett lägsta budintervall i informationen om budgivningen på webbplatsen. Skälet är att detta har inneburit en begränsning som medför en uppenbar risk för att intressenter avstår från att lämna bud som inte uppgår till det lägsta budintervallet. Kammarrätten har i en annan dom uttalats sig om presentationen av bud på mäklarens webbplats. När inget annat har framgått måste informationen på webbplatsen förstås så, att de bud som redovisades var de bud som hade lagts. Det har ansetts vilseledande att under sådana förhållanden underlåta att publicera ett lämnat bud. Båda förseelserna har bedömts vara varningsgrundande. Domarna har vunnit laga kraft.

I övrigt har kammarrätten lämnat bifall till en fastighetsmäklares överklagande och upphävt den meddelade varningen. Kammarrätten har ansett att det var en ringa förseelse att inte informera köparen om att ett erbjudande om försäkring förutsatte att köparen själv agerade genom att kontakta försäkringsbolaget. Kammarrätten har prövat en mäklares granskningskyldighet vid misstänkt penningtvätt och funnit vissa brister

vara varningsgrundande. I två domar har frågan om förtroenderubbande agerande av mäklaren prövats.

Högsta förvaltningsdomstolen

Högsta förvaltningsdomstolen har under år 2013 meddelat en dom i ett mål enligt fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarinspektionen hade den 19 februari 2009 beslutat att återkalla registreringen för en fastighetmäklare på grund av bristande redbarhet och lämplighet. Den avregistrerade personens överklaganden hade fått avslag av både Förvaltningsrätten och Kammarrätten. Även Högsta förvaltningsdomstolen har nu avslagit överklagandet, vilket innebär att återkallelsen av registreringen har vunnit laga kraft.

Högsta förvaltningsdomstolen har under år 2013 beslutat att inte meddela prövningstillstånd i sex överklaganden, varav ett hade lämnats in av Fastighetsmäklarinspektionen och övriga av fastighetmäklare. Kammarrättens avgöranden i dessa mål står därmed fast.

Utföra kontroller och granskningar

Tabell 19 **Kontroller och granskningar**⁵¹

Kontroller och granskningar	2011	2012	2013
Antal påbörjade ärenden	954	1 097	992
varav:			
• återkommande registerkontroller	4	4	4
• anmälan om närståendeförvärv ⁵²	15	10	11
• försäkringsfrågor	769	866	793
• utebliven årsavgift	165	217	184
• övriga kontroller av formella krav	1	0	0
Antal avgjorda ärenden	882	1 183	973
varav:			
• återkommande registerkontroller	4	4	3
• anmälningar om närståendeförvärv ⁵³	16	10	10
• försäkringsfrågor	696	952	776
• utebliven årsavgift	165	217	184
• övriga kontroller av formella krav	1	0	0

⁵¹ I tidigare årsredovisningar har det funnits en tabell benämnd "Registerkontroller" som till viss del motsvarar denna tabell. Där fanns det en rad om "Återkommande anmälningar" som avsåg den tidigare rutinen att lägga upp ett tillsynsärende när en mäklare hade blivit anmäld till Fastighetsmäklarinspektionen vid minst tre tillfällen under en tvåårsperiod. I inspektionens nya handbok har denna rutin omformulerats och ingår inte i gruppen kontroller och granskningar. Återkommande liknande brister kan dock fortfarande vara ett skäl för Fastighetsmäklarinspektionen att egeninitiera ett tillsynsärende mot en fastighetsmäklare. Sedan den 1 januari 2013 hör sådana ärenden till verksamhetsgrenen "Bedriva annan egeninitierad tillsyn".

⁵² I årsredovisningen för år 2012 har anmälningar om närståendeförvärv ingått i ärendetypen "anmälan om självinträde m.m." i dess tabell 20. I fastighetsmäklarlagen (2011:666), som trädde i kraft den 1 juli 2011, finns ingen skyldighet för fastighetsmäklare att anmäla självinträde. Övergångsbestämmelserna innebär dock att sådana anmälningar också därefter kan ha kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen i förmedlingsuppdrag där fastighetsmäklarlagen (1995:400) fortfarande har varit tillämplig. Det kan därför ingå även anmälningar om självinträde i tabellens siffror om anmälningar om närståendeförvärv.

⁵³ Se fotnoten 52.

Utföra återkommande registerkontroller

Varje år gör Fastighetsmäklarinspektionen återkommande kontroller av om mäklare har restförlåda skulder eller noteringar i Rikspolisstyrelsens belastningsregister. Inspektionens planering är att varje år kontrollera ungefär en femtedel (20 procent) av de registrerade fastighetsmäklarna. Ett nytt ärende läggs normalt upp varje kvartal. Under 2013 har myndigheten kontrollerat 1 328 fastighetsmäklare av de vid årsskiftet 2013/14 totalt 6 689 registrerade mäklarna, vilket utgör cirka 20 procent. Resultatet av årets registerkontroller har glädjande nog inte gett Fastighetsmäklarinspektionen anledning till att egeninitiera några tillsynsärenden under år 2013.

Motsvarande siffror de senaste två åren är 1 371 kontrollerade mäklare (21 %) och 9 egeninitierade tillsynsärenden år 2012 samt 1 802 kontrollerade mäklare (27 %) och 17 egeninitierade tillsynsärenden år 2011. Värt att nämna i detta sammanhang är att inspektionen numera kontrollerar om en fastighetsmäklare är restförlåda för skulder eller har noteringar i belastningsregistret i de tillsynsärenden där en begäran om yttrande skickas till fastighetsmäklaren.

Handlägga anmälan om närståendeförvärv

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 fått in 11 anmälningar från fastighetsmäklare om närståendeförvärv. Av dessa har 10 avskrivits utan att något tillsynsärende har egeninitierats. Variationerna är marginella om man jämför med föregående två år.

Handlägga försäkringsfrågor

Försäkringsärendenas antal varierar ständigt i antal. Detta beror främst på om branschorganisationer och kedjeföretag med många fastighetsmäklare byter försäkringsbolag.

Handlägga utebliven årsavgift

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

Antalet ärenden som har påbörjats med anledning av att fastighetsmäklare har varit sena med att betala årsavgiften varierar. Orsaken till att fastighetsmäklare inte har betalat årsavgiften skiftar alltifrån att mäklaren

har avlidit eller inte längre har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare till att avin har förkommit.

Totalt har Fastighetsmäklarinspektionen avregistrerat 183 fastighetsmäklare på grund av det inte hade kommit in någon betalning av årsavgiften senast den 15 mars 2013. I två av de i tabell 19 redovisade 184 ärendena hade en avregistrering redan skett av annat skäl vid tidpunkten för aviseringarna. En av dessa återregistrerades som fastighetsmäklare när det andra hindret för registrering upphörde, vilket fick till följd att avregistreringen på grund av obetald årsavgift i detta fall har skett först i maj 2013. Av de 183 avregistreringarna har 123 beslut omprövats på grund av att mäklaren i efterhand har kunnat visa att årsavgiften hade betalats i tid eller att detta har gjorts senare.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens handlägningsrutiner ska inspektionen inleda en utvidgad granskning mot fastighetsmäklare som har varit sena med att betala årsavgiften tre gånger eller fler under de senaste fem åren. Fastighetsmäklarinspektionen har med anledning av resultatet av denna kontroll år 2013 inte funnit anledning att egeninitiera något tillsynsärenden.

Som jämförelse kan nämnas att antalet omprövade beslut om avregistrering på grund av att årsavgiften inte hade betalats i rätt tid var 143 år 2012 och 108 år 2011. En förklaring till att antalet omprövningar har varit fler åren 2012 och 2013 jämfört med år 2011 kan vara tidpunkten för Fastighetsmäklarinspektionens beslut om avregistreringar. Besluten om avregistreringar fattades den 11 april 2013, den 4 april 2012 och den 18 april 2011. Av detta skulle man kunna dra slutsatsen att ju senare beslut desto färre omprövningar, sannolikt därför att fler fastighetsmäklare som vill fortsätta att vara yrkesverksamma har hunnit upptäcka att årsavgiften inte har betalats.

Under åren 2012 och 2011 egeninitierade Fastighetsmäklarinspektionen tre respektive fyra tillsynsärenden mot fastighetsmäklare med anledning av att de hade varit sena med att betala årsavgiften tre gånger eller fler under de senaste fem åren. De sju tillsynsärendena har resulterat i att två fastighetsmäklare har meddelats varning och att fyra ärenden har avskrivits. Handläggningen av ett av dessa ärenden pågår fortfarande.

Kontrollera övriga formella krav

Fastighetsmäklarinspektionen har under 2013 inte fått in några anmälningar från fastighetsmäklare i enlighet med 9 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668). Anmälningsskyldigheten gäller om mäklaren har försatts i konkurs, fått näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 §

föräldrabalken. Detsamma gäller om något annat av de formella kraven för att vara registrerad som fastighetsmäklare har ändrats.

Anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling

Den stora ökningen av antalet påbörjade ärenden om misstänkt otillåten fastighetsförmedling beror till allra största delen på att inspektionen under år 2013 har fått in en anmälan mot ett femtiotal personer. Ändrade rutiner för handläggningen av sådana ärenden har medfört snabbare handläggning och större andel anmälningar till åklagare.

Tabell 20 **Antal anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling**

Anmälningar till åklagare	2011	2012	2013
Antal påbörjade ärenden	14	12	62
Antal avgjorda ärenden	9 ⁵⁴	19	43
Antal personer som anmälts till åklagare	4	5	25

Fastighetsmäklarinspektionen hade under år 2012 inlett en dialog med Riksåklagaren om förutsättningarna och innehållet i inspektionens anmälningar till åklagare om misstänkt otillåten fastighetsförmedling, för att på bästa möjliga sätt underlätta deras förundersökningar. Detta har fått till följd att Fastighetsmäklarinspektionen under år 2013 har ändrat sina rutiner för handläggningen av ärenden som har initierats på grund av att det har bedömts finnas anledning att anta att någon person yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med skyldigheten för fastighetsmäklare att vara registrerade. Som ett exempel på att handläggningen av denna ärendetyp har effektiviserats kan nämnas att av de 51 ärendena som lades upp i oktober 2103 på grund av en anmälan hade 34 ärenden avgjorts innan årets slut.

Av de fem personer som under 2012 anmäldes till åklagare har en förundersökning lagts ner. Ett strafföreläggande har utfärdats och godkänts. De fyra övriga förundersökningarna pågår. Motsvarande siffror för år 2011 är att av de fyra personer som anmäldes till åklagare har två förundersökningar lagts ner. Fastighetsmäklarinspektionen har inte fått något besked om de övriga två förundersökningarna alltjämt pågår eller om de också har lagts ner.

Under 2013 har totalt 62 ärenden som gällt misstänkt otillåten fastighetsförmedling påbörjats, varav 18 ännu inte har avgjorts av

⁵⁴ I årsredovisningen för år 2011 angavs 8. Uppgiften rättades i årsredovisningen 2012.

Fastighetsmäklarinspektionen. Anledningen till den stora ökningen av påbörjade ärenden jämfört med åren 2012 och 2011 har varit att myndigheten i slutet på oktober 2013 har tagit emot en anmälan mot 51 personer. Denna anmälan har fått till följd att lika många ärenden har lagts upp.

Av de 43 ärenden som har avgjorts under år 2013 har Fastighetsmäklarinspektionen avskrivit 18 ärenden. I 25 av ärendena har inspektionen skickat en anmälan om misstänkt otillåten fastighetsförmedling till en åklagare, vilket är en andel på 58 procent. Detta ska jämföras med åren 2012 och 2011, då andelen anmälningar av de avgjorda ärendena var 26 respektive 44 procent. Av de 25 anmälningarna har två åtal väckts under år 2013. Beträffande de övriga 23 har Fastighetsmäklarinspektionen inte fått några besked från Åklagarmyndigheten under år 2013.

Utfärda regler

Att Fastighetsmäklarinspektionens regler är ändmålsenliga och tydliga är en grundläggande rättssäkerhetsfråga som prioriteras mycket högt.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I verksamhetsområdet ”Utfärda regler” (i fortsättningen kallat regelarbetet) ingår arbetet med Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd.

Detta är ett nytt verksamhetsområde sedan den 1 januari 2013. Tidigare har reglernas innehåll varit avgörande för inom vilket verksamhetsområde regelarbetet och dess kostnader har redovisats.

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering, underrättelser om tillfällig verksamhet respektive den årliga avgiften har tidigare hört till registreringsverksamheten. Detsamma har gällt inspektionens numera upphävda allmänna råd om kravet på praktik för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering.

Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter respektive allmänna råd (numera upphävda) om åtgärder och mot penningtvätt och finansiering av terrorism har tidigare hört till tillsynsverksamheten. Detsamma har gällt inspektionens numera upphävda allmänna råd om fastighetsmäklarens hantering av kundernas klagomål.

Kostnader för regelarbetet

Eftersom det inte har varit möjligt att för åren 2012 och 2011 i efterhand bryta ut kostnaderna enbart för regelarbetet finns det inga tillförlitliga jämförelsesiffror till årets kostnader för det nya verksamhetsområdet.

Tabell 21 **Kostnader för regelarbetet år 2013**

Kostnad, tkr	2011	2012	2013
Totalt	-	-	339

Som underlag för en viss jämförelse finns anledning att hänvisa till Fastighetsmäklarinspektionens tidigare redovisade kostnader för implementeringar av EU-direktiv under åren 2011 och 2012. Enligt årsredovisningen för år 2012 (tabell 6) har Fastighetsmäklarinspektionen haft kostnader för implementeringar av Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer (yrkeskvalifikationsdirektivet). Dessa kostnader på 8 000 kronor år 2012 och 92 000 kronor år 2011 har bestått av arbete med

att införliva yrkeskvalifikationsdirektivet i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter. Dessa kostnadsposter utgör dock inte en fullständig redovisning av kostnaderna för regelarbetet dessa år.

Nya och upphävda regler

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 beslutat följande nya författningar.

- Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:2) om den årliga avgiften.
- Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:3) om registrering som fastighetsmäklare.
- Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:4) om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare.
- Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Samtidigt som de nya författningarna har trätt i kraft den 1 juli 2013 har tidigare författningar med motsvarande föreskrifter upphört att gälla.

Fastighetsmäklarinspektionen har även beslutat att följande allmänna råd har upphört att gälla den 1 juli 2013.

- Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden FMN 2006:1; Kravet på praktik – för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering.
- Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden FMN 2007:1; Fastighetsmäklares hantering av kundernas klagomål.
- Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden FMN 2010:1; Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 ändrat strukturen för rättsinformationen på webbplatsen www.fmi.se. Informationen under fliken ”Regler” består nu av en ingångssida och särskilda informationssidor med följande rubriker.

- Gällande lagar och förordningar
- Gällande föreskrifter
- Upphävda föreskrifter
- Gamla lagen

Avsikten har varit att på ett sammanhållet och enhetligt sätt underlätta för besökare att hitta både gällande och upphävda författningar som rör fastighetsmäklartjänsten.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

Att Fastighetsmäklarinspektionens registrerings- och tillsynsverksamhet är känd både hos konsumenter av fastighetsmäklartjänster och av fastighetsmäklare är en förutsättning för att nå ut med information om vad som är gällande rätt och god fastighetsmäklarsed. En lättillgänglig och tillförlitlig kommunikationsverksamhet är därför en viktig arbetsuppgift för inspektionen.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

- Informera allmänheten och konsumenter
- Informera fastighetsmäklare och studenter

Fastighetsmäklarinspektionens strategiska utgångspunkter för arbetet med kommunikationsverksamheten framgår av den kommunikationsstrategi som har översänts till regeringen i slutet av november 2013.

Kommunikationsverksamheten ska vara en integrerad del av inspektionens verksamhet och bidra till att myndigheten når sina verksamhetsmål.

Fastighetsmäklarinspektionens arbete är inriktat på att genom webbplatsen och andra kanaler nå fram med information till sina målgrupper.

Kommunikationen ska i så hög omfattning som möjligt vara anpassad till den aktuella målgruppen och situationen.

En av målgrupperna för kommunikationsverksamheten är allmänheten och sådana konsumenter som är intressenter av en fastighetsmäklares tjänster i egenskap av spekulanter, köpare eller säljare av ett förmedlingsobjekt. Inom denna målgrupp ingår även näringsidkare som gör fastighetsaffärer genom en anlitad mäklare, konsumentvägledare och myndigheter med verksamhet som berör inspektionens uppgifter.

Den andra målgruppen för kommunikationsverksamheten är fastighetsmäklare, med undergrupperna branschorganisationer, mäklarföretag och fastighetsmäklarstudenter.

På Fastighetsmäklarinspektionens webbplats www.fmi.se finns bland annat inspektionens föreskrifter och årsböcker, fastighetsmäklarregistret samt information riktad till fastighetsmäklare, studenter, konsumenter och press. Fastighetsmäklarinspektionen verkar kontinuerligt för att så många webbplatser som möjligt med liknande målgrupper har länkar till www.fmi.se.

Inspektionen medverkar i medier, bomässor, seminarier för fastighetsmäklare och studenter på fastighetsmäklarprogram m.m. för att nå ut med sina budskap till målgrupperna.

I kommunikationsverksamheten ingår också Fastighetsmäklarinspektionens service per telefon, e-post och vid eventuella besök av allmänheten eller fastighetsmäklare. Inspektionen har normalt tolv timmars telefontid varje vecka.

Frågor från myndigheter i andra länder besvaras även via IMI (International Market Information System) och från enskilda via kontaktpunkten (Point of Single Contact). Detta är en elektronisk kontaktpunkt för företagare inom Europeiska unionen (EU), Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och Schweiz för att bland annat få information om regler för etablering och tillfällig verksamhet. Fastighetsmäklarinspektionens praktiska erfarenheter av såväl IMI som kontaktpunkten är fortfarande små på grund av få sådana förfrågningar.

Kostnader för kommunikationsverksamheten

Kostnaderna för kommunikationsverksamheten har år 2013 ökat jämfört med åren 2012 och 2011. Ökningen har sannolikt berott på att den ändrade indelningen av verksamhetsområdena har medfört att kommunikationsverksamheten har fått bära en större del av gemensamma overheadkostnader för inspektionens ledning och administration.

Tabell 22 **Kostnader för kommunikationsverksamheten**⁵⁵

Kostnad, tkr	2011	2012	2013
Informera allmänheten och konsumenter	3 379	3 192	4 049
Informera fastighetsmäklare och studenter	1 895	1 976	1 734
Totalt	5 274	5 168	5 783

⁵⁵ I årsredovisningarna för åren 2011 och 2012 har kostnaderna för kommunikationsverksamheten brutits ner på "Konsumentinformation", "Branschinformation" och "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning". Med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens nya klassificeringsstruktur från och med den 1 januari 2013 har även strukturen för tidsredovisningen ändrats. Från och med år 2013 tidsredovisas kommunikationsverksamheten på de två verksamhetsgrenar som framgår av tabell 22. Den tidigare kostnadsposten "Konsumentinformation" motsvarar den nya verksamhetsgrenen "Informera allmänheten och konsumenter". Den tidigare kostnadsposten "Branschinformation" motsvarar den nya verksamhetsgrenen "Informera fastighetsmäklare och studenter". I den nya strukturen finns det däremot ingen motsvarighet till den tidigare kostnadsposten "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning". För att få jämförbara siffror har denna kostnadsposter för åren 2011 och 2012 delats upp på de två nya verksamhetsgrenarna utifrån deras andel av de totala kostnaderna respektive år.

Fastighetsmäklarinspektionens webbplats

Fastighetsmäklarinspektionens webbplats – www.fmi.se – är huvudkanalen för information till alla inspektionens målgrupper. Här finns det såväl nyheter som mer allmän information om inspektionens verksamhet, fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarinspektionen strävar efter att informationen på webbplatsen ska motsvara besökarnas behov. Det ska också vara lätt att hitta den information som besökaren letar efter på webbplatsen.

Länkar till webbplatsen

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

Främsta kanalen har varit den banner som Fastighetsmäklarinspektionen under drygt åtta månader år 2013 har haft på den största annonsplatsen för bostäder som är till salu. Syftet har varit att nå de konsumenter som har planer på att byta bostad eller som av andra skäl är intresserade av bostadsmarknaden. Bannern har med start i april 2013 exponerats för drygt en miljon unika besökare. Inspektionens webbplatsstatistik visar att närmare 12 000 besökare har kommit via den bostadssajt där bannern har funnits, vilket tyder på att det är en effektiv kanal.

Fastighetsmäklarinspektionens webbplatsstatistik visar också att antalet besökare som har kommit till www.fmi.se via länkar från Boverkets och Konsumentverkets webbplats OmBoende är drygt 1 000 under år 2013, jämfört med 1 100 år 2012 och 700 år 2011. Drygt 100 kommuner har länkar från sina konsumentsidor till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.

I övrigt visar det statistikverktyg som Fastighetsmäklarinspektionen använder att många besökare kommer via branschorganisationerna (huvudsakligen fastighetsmäklare) och från de mäklarfirmor som har en länk till www.fmi.se (huvudsakligen konsumenter).

Synlighet i medierna genererar också besök på webbplatsen.

Antal besökare på webbplatsen

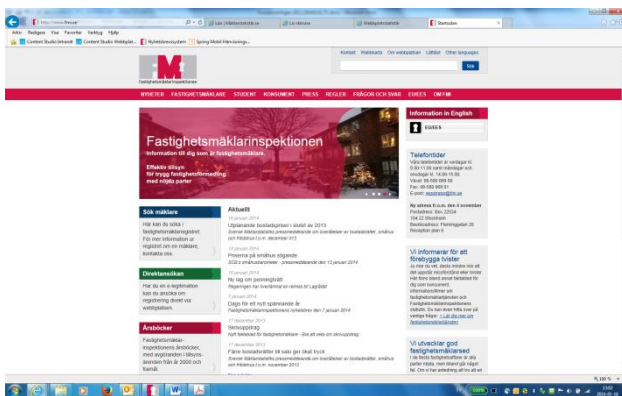
Antalet unika besökare per dag till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats har under år 2013 ökat jämfört med förra året. Webbplatsen har fått 100

procent godkända tester vid mätningar av tillgängligheten.
Läsbarhetsindexet ligger på en medelsvår nivå.

Tabell 23 **Webbplatsen – antal unika besökare per dag**

Webbplatsen	2011	2012	2013
Antal unika besökare per dag	1 250	1 200	1 241

Antalet unika besökare på webbplatsen är nu åter på en liknande nivå som år 2011. En unik besökare räknas enbart en gång även om denne återkommer flera gånger under dagen.



Besöksstatistiken visar att de mest besökta sidorna efter ”Startsidan” var ”Årsboken 2011”, ”Några tips till dig som ska köpa eller sälja hus med enskilt vatten och avlopp”, ingångssidan för fastighetsmäklare, ”Nyheter” samt konsumentbroschyren

”Att köpa och sälja via fastighetsmäklare”. Därefter följde ”Faktablad för konsumenter” samt ingångssidorna för studenter och konsumenter.

Webbplatsens tillgänglighet

Tillgänglighet är en viktig aspekt för besökare på webbplatser. Validerat.se mäter kontinuerligt tillgängligheten på ett stort antal webbplatser för myndigheter, företag, organisationer m.fl. Tillgänglighet betyder i detta sammanhang att en webbsida ska kunna användas av så många som möjligt, oberoende av funktionshinder eller tekniska begränsningar. Oavsett vilken webbläsare man använder ska besökaren på ett enkelt sätt kunna tillgodogöra sig all information på webbplatsen.

Tabell 24 **Webbplatsens tillgänglighet enligt Validerat.se**

Tillgänglighet	2011	2012	2013
Procent godkända tester	94	99	100

I de senaste mätningarna under år 2013 har Fastighetsmäklarinspektionens webbplats nått 100 procent, jämfört med 99 procent år 2012 och 94 procent år 2011. Genomsnittet för kategorin EU, myndigheter och nämnder är 75 procent. Vid utgången av år 2013 var Fastighetsmäklarinspektionen den enda myndigheten som nådde 100 procent enligt Validerat.se.

Läsbarhetsindex för skriftlig information

Läsbarhetsindex är ett mått som visar hur lättläst en text är. Det baseras på medeltalet ord per mening och andelen långa ord (ord med fler än sex bokstäver) uttryckt i procent, där 15 procent är lättläst och 60 procent är svårläst.

Tabell 25 **Webbplatsen – läsbarhetsindex för skriftlig information**⁵⁶

Läsbarhetsindex i procent	2011	2012	2013
Löpande text på webbplatsen	39	42	44
Faktablad för konsumenter	37-48	32-53	32-54
Faktablad för fastighetsmäklare	50-55	42-64	42-56

Den löpande texten på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats har fått läsbarhetsindexet 44. Det innebär att den är medelsvår, ungefär som en normal tidningstext. Läsbarhetsindexet för inspektionens faktablad för konsumenter och fastighetsmäklare varierar. Genomsnittet för konsumentinformationen är 47, liksom föregående år. Det genomsnittliga LIX-värdet beträffande faktabladen för fastighetsmäklare har minskat och ligger nu på 50, vilket är den gräns som Fastighetsmäklarinspektionen inte vill överskrida.

Konsumentinformation

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 genomfört en mängd olika informationsinsatser som riktat sig till målgruppen allmänheten och konsumenter.

Aktiviteter med anledning av flytten till nya lokaler

Fastighetsmäklarinspektionen har flyttat till nya lokaler den 1 november 2013. Med anledning av detta har Fastighetsmäklarinspektionen även bytt telefonnummer. Information om den nya adressen och det nya

⁵⁶ 30-40 = lättläst, skönlitteratur, populärtidningar, 40-50 = medelsvår, normal tidningstext, 50-60 = svår, normalt värde för officiella texter.

telefonnumret har lämnats genom ett röstmeddelande från det tidigare telefonnumret, på webbplatsen och i nyhetsbrevet. Information har även skickats till branschorganisationer, myndigheter m.fl. och notiser har funnits i samtliga branschtidningar. Samtliga informationsfilmer har uppdaterats, liksom beslut, skrivelser och informationsdokument. Nya skyltar har gjorts till de nya lokalerna och de anställda har fått nya visitkort.

Medier som kommunikationskanal

Fastighetsmäklarinspektionen arbetar kontinuerligt med att utnyttja så många mediala kanaler som möjligt. Detta kan ske genom att förse journalister med uppslag till artiklar och att kontakta redaktioner för olika konsumentinriktade TV- och radioprogram. Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 skickat ut pressmeddelanden med följande rubriker.

- Kort om Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet 2012.
- Konsumenter behöver mer information inför en bostadsaffär.
- Otydliga besiktningssklausuler är en anledning till att fastighetsmäklare meddelas varning.

Tabell 26 **Fastighetsmäklarinspektionen i medierna**

	2011	2012	2013
Antal tidningsartiklar samt radio- och TV-inslag där FMI nämns	459	1 014	518
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	124	33	49

Under året har Fastighetsmäklarinspektionen blivit kontaktad av journalister vid minst 95 tillfällen och myndighetschefen har vid några tillfällen varit med i olika program på TV. Antalet tidningsartiklar där myndighetens namn har nämnts eller vi själva har uttalat oss under året har minskat betydligt jämfört med år 2012, men är fler än under år 2011. Antalet tillfällen då myndighetschefen har uttalat sig har däremot ökat något jämfört med år 2012, men är fortfarande långt ifrån siffran år 2011.

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 deltagit med en annons i en bilaga till en stor dagstidning i Stockholm. Denna bilaga, som har fokuserat på bostadsrättsföreningar, har nått cirka 400 000 läsare. Resultatet av denna annonsering har bland annat kunnat avläsas genom att antalet besök på inspektionens webbplats har ökat något vid detta tillfälle.



Köpa eller sälja bostad?

FMI
Fastighetsmäklarinspektionen

Lär dig mer om fastighetsmäklartjänsten och vem som ansvarar för vad i en bostadsaffär. Fastighetsmäklarinspektionen är den statliga myndighet som registrerar fastighetsmäklare och har tillsyn över dessa samt informerar om god fastighetsmäklarsed. [Läs mer på www.fmi.se](http://www.fmi.se)

Medverkan vid bomässor

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2013 medverkat vid bomässor i Helsingborg och Lidköping. Vid bomässorna har inspektionen haft en monter, där anställda har informerat om fastighetsmäklartjänsten och vad konsumenter bör tänka på vid en bostadsaffär. Intresset från besökarna har varit stort och inspektionen har fått svara på många frågor. Att medverka i bomässor runt om i landet är ett bra sätt att nå ut till konsumenter som funderar på att förändra sitt boende. I den nyligen genomförda telefonundersökningen (se separat rubrik) har fyra procent av de intervjuade svarat att man hade uppmärksammat att Fastighetsmäklarinspektionen deltagit på bomässor.

Samverkan med andra myndigheter

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

Fastighetsmäklarinspektionen och Konsumentverket träffas två gånger per år för samverkan i frågor som är av gemensamt intresse. Företrädare för inspektionen har, liksom tidigare år, deltagit i Konsumentverkets och konsumentvägledarföreningens årliga konferens Konsumentdagarna. Ett samverkansmöte med Allmänna reklamationsnämnden (ARN) har också genomförts under året, liksom flera möten med Revisorsnämnden. Fastighetsmäklarinspektionen medverkar i samordningsorganet för tillsyn enligt lagstiftningen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Inspektionens kommunikationsansvarige medverkar i Tillsynsforums styrgrupp och webbredaktion.

Under år 2013 har Fastighetsmäklarinspektionen och Boverket haft ett samrådsmöte om Boverkets och Konsumentverkets webbplats www.omboende.se. Inspektionens kommunikationsansvarige har löpande informerat redaktören för OmBoende om ny konsumentinriktad information och lämnat förslag på nyheter för publicering.

Konsumentverket har i slutet av år 2013 fått i uppdrag av regeringen att samordna en nationell kontaktpunkt för vägledning i konsumentfrågor. Tjänsten ska bestå av en vägledningsdel via telefon, e-post m.m. och en webbaserad informationsdel. Målet ska nås genom samverkan med

kommuner (där så är möjligt), konsumentbyråer samt myndigheter främst inom konsument-, finansmarknads-, pensions-, IT-, energi-, bostads-, miljö- och livsmedelspolitiken. Arbetsnamnet är ”Konsumenten i centrum”.

Fastighetsmäklarinspektionen är en av de myndigheter som finns representerad i samrådsgruppen, som har haft ett första möte i slutet av år 2013. Arbetet med att utveckla webbplatsen kommer att ske under år 2014 och lansering för konsumenter har planerats till andra kvartalet år 2015.

Intervjuundersökning riktad till allmänheten

Fastighetsmäklarinspektionen har under slutet av år 2013 låtit genomföra en undersökning riktad till allmänheten om deras kännedom om Fastighetsmäklarinspektionen och syn på fastighetsmäklare.

Undersökningen har genomförts med hjälp av telefonintervjuer under december 2013. Ett slumpmässigt urval av Sveriges befolkning har gjorts och totalt 1 000 intervjuer har genomförts.

Årets undersökning har visat att 8 procent av de intervjuade hade en spontan kännedom om Fastighetsmäklarinspektionen. När den intervjuade personen därefter fick frågan om han eller hon kände till att det finns en statlig myndighet med namnet Fastighetsmäklarinspektionen alternativt Fastighetsmäklarnämnden har 41 procent svarat att de kände igen namnet.

Hela 95 procent av de tillfrågade har uppgett att det är mycket viktigt att det finns en myndighet som Fastighetsmäklarinspektionen. Endast 3 procent har tyckt att det inte är viktigt. 76 procent av de tillfrågade har ansett att Fastighetsmäklarinspektionen bidrar till en positiv utveckling av god fastighetsmäklarsed och en tryggare fastighetsförmedling. Endast 3 procent har haft en motsatt uppfattning. 63 procent av dem som har funderat på att klaga på en fastighetsmäklare har uppgett att det är troligt att man skulle ha vänt sig till inspektionen om man hade vetat om myndighetens existens.

36 procent av de tillfrågade som har kunnat svara på denna fråga (17 procent ansågs sig inte kunna det) har uppgett att de har stort förtroende för fastighetsmäklare. Hos gruppen ”som sålt senaste året” har 40 procent stort förtroende, medan hos gruppen ”som köpt senaste året” har en något större andel – 45 procent – stort förtroende för fastighetsmäklare. De som hade köpt det senaste året som har haft en positiv erfarenhet av fastighetsmäklare i högre grad (66 procent) jämfört med dem som hade sålt (54 procent). 20 procent av dem som hade köpt eller sålt har uppgett att det hade uppstått problem i samband med köpet eller försäljningen.

Endast 20 procent av de tillfrågade har ansett att de har bra egna kunskaper om vilka skyldigheter en fastighetsmäklare har gentemot köpare eller säljare. De som var yngre än 30 år hade en mycket låg representation bland

dessa. Över hälften av de tillfrågade har ansett att deras kunskaper om en fastighetsmäklares skyldigheter är dåliga.

Informationsfilmer för konsumenter

Film är en uppskattad pedagogisk form för information som kan inspirera till besök på webbplatsen för att ta del av den skriftliga informationen som finns där. Fastighetsmäklarinspektionens två informationsfilmer ”Att välja och anlita fastighetsmäklare” och ”Att köpa via fastighetsmäklare” har sedan publiceringen i augusti 2012 visats över 4 000 gånger. Störst har intresset varit för filmen ”Att köpa via fastighetsmäklare” med 3 416 visningar.

Branschinformation

Fastighetsmäklarinspektionen har återkommande information till målgruppen fastighetsmäklare med undergrupperna branschorganisationer, mäklarföretag och fastighetsmäklarstudenter.

Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev

Andelen fastighetsmäklare som har fått del av Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev har ökat till 94 % vid årsskiftet 2013/2014, vilket är en ökning i förhållande till åren 2012 och 2011.

Tabell 27 **Nyhetsbrev – antal nyhetsbrev och andel fastighetsmäklare som nåtts av nyhetsbreven**

Nyhetsbrev	2011	2012	2013
Antal nyhetsbrev som har distribuerats	12	15	8
Andel mäklare som har nåtts av nyhetsbreven, %	85	91	94

Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev har skickats till de registrerade fastighetsmäklare som har uppfyllt sin skyldighet att lämna sin e-postadress till Fastighetsmäklarinspektionen. Dessutom har nyhetsbreven ett flertal andra prenumeranter, vilket tyder på att de är en uppskattad informationskanal.

Nyhetsbreven har också publicerats på inspektionens webbplats www.fmi.se. Därigenom har de fastighetsmäklare som inte har en e-postadress och andra intresserade besökare på webbplatsen kunnat ta del av innehållet.

Fastighetsmäklarinspektionen har använt nyhetsbreven för att lämna information om Disciplinnämndens senaste beslut och andra aktuella frågor hos inspektionen. Vid ett flertal tillfällen under år 2013 har det ingått

påminnelser om att det är en skyldighet för fastighetsmäklare att lämna uppgift om sin e-postadress till Fastighetsmäklarinspektionen. Nyhetsbrevnen når respektive mäklare snabbt med möjlighet att länka direkt till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats, där mer information finns att hämta.

Medverkan i fastighetsmäklartidningar

Fastighetsmäklarinspektionen har på olika sätt medverkat i de tre branschtidningarna med notiser och artiklar. Under år 2013 har inspektionen informerat om följande områden.

- Fastighetsmäklares skyldighet att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget.
- Besiktningssklausuler.
- Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsmetoder.
- Budgivning.
- Den nya påföljden erinran.
- Kort om fastighetsmäklarundersökningen från år 2012.
- Fastighetsmäklares skyldighet att meddela rätt kontaktuppgifter till inspektionen.

Branschtidningarna når samtliga registrerade fastighetsmäklare och mäklarstuderande.

Medverkan vid informationsträffar

Fastighetsmäklarinspektionen har, liksom tidigare år, vid två tillfällen under år 2013 bjudit in representanter från branschen till möte för informella diskussioner om olika frågor. Myndighetschefen och andra företrädare för myndigheten har under året medverkat vid sammankomster anordnade av branschorganisationerna och några av mäklarkedjorna med information om aktuella verksamhetsfrågor.

Skatteverket har även under år 2013 genomfört en serie informationsträffar för fastighetsmäklare om hur försäljningar av privatbostäder ska redovisas. Vid tre tillfällen har Fastighetsmäklarinspektionen deltagit och informerat om god fastighetsmäklarsed.

Företrädare från Fastighetsmäklarinspektionen har informerat studenter på fastighetsmäklarprogram om Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet.

Informationsfilmer för fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har informationsfilmer om vilka åtgärder en fastighetsmäklare ska vidta för att följa penningtvättslagstiftningen i fem avsnitt. Sedan första publiceringen i augusti 2012 har filmerna haft närmare 1 000 visningar.

Kompetensförsörjning

Personalsituation

Fastighetsmäklarinspektionen har i början av år 2013 haft 19 anställda personer, inklusive en tillfälligt anställd som stöd för årsredovisningsarbetet. Under sensommaren och början av hösten har 16 av de 18 anställda varit i tjänst. Vid utgången av året hade en av de tjänstlediga slutat och ersatts av en nyanställd. De 18 anställda i slutet av året har varit en myndighetschef, en kanslichef, nio jurister (varav en tjänstledig), en kommunikationsansvarig, en IT-samordnare och fem administratörer. Administratörerna har bestått av två registratorer (som även handlägger registreringsärenden), en arkivarie (som även arbetar som registrator), en administrativ assistent och en registratorsassistent. Tre av juristerna och två av administratörerna har i olika omfattning arbetat deltid under hela eller delar av år 2013.



Delar av Fastighetsmäklarinspektionens anställda. Från vänster till höger: Emil Cargill-Ek, Johan Faxér, Per Bolin, Lotta Westerberg, Eva Westberg, Thomas Carter, Ola Gotting, Josefine Ekstrand, Christer Ståludd samt Elisabeth Gunnari. På bilden saknas: Annelie Carlsson, Annika Ahlberg, Martin Carlsson, Carina Engström, Yvonne Halldén, Diego Ortiz, Miika Wallin och Maud Widén.

Åldersstruktur

De anställdas ålder har under år 2013 varierat mellan 30 och 66 år. Vid årets slut har en registrator slutat på grund av uppnådd pensionsålder. Den jurist som tidigare hade passerat 65 år har arbetat deltid på 40 procent under hela år 2013 och avser att gå i pension i början av år 2014. Ytterligare en medarbetare kommer att uppnå pensionsåldern under år 2014, men planerar att fortsätta arbeta ytterligare ett par år.

Rekryteringar

Efter sommaren 2013 har rekryteringar påbörjats för att anställa ersättare för de två jurister som hade tagit tjänstledigt för annan anställning. Dessutom har det ingått i planeringen att ersätta den jurist som går i pension i början av år 2014. Tidigt under rekryteringsarbetets gång har det visat sig att ytterligare en jurist med planerad föräldraledighet i början av år 2014 har behövt ersättas av en vikarie. Det har kommit in många ansökningar och det har inte varit några problem med att hitta bra sökande till de utlysta tjänsterna. Fastighetsmäklarinspektionen har under lång tid haft en stabil personalsituation. Att anställa fyra nya jurister under så kort tid är därför ovanligt, men inspektionen ser fram emot tillskottet av andra erfarenheter.

Det ingår i Fastighetsmäklarinspektionens planering att så snart som möjligt under år 2014 förstärka administrationen med en ekonom, som även kommer att ha andra administrativa arbetsuppgifter. Avsikten är att avlasta kanslichefen – som även är ställföreträdande myndighetschef – så att denne får möjlighet att arbeta mer med strategiska frågor tillsammans med myndighetschefen.

Kompetensutveckling

Fastighetsmäklarinspektionen har en generös syn på kompetensutveckling.

Tabell 28 **Utbildning av personalen**

Utbildningsdagar	2011	2012	2013
Genomsnitt antal dagar per anställd	7	6	5

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

Ledningen har verkat för att medarbetarna kontinuerligt ska medverka till att utveckla myndighetens arbetsmetoder och rutiner inom de olika

verksamhetsområdena. Medarbetarna har uppmuntrats till att kompetensutveckla sig både gemensamt på arbetsplatsen och individuellt på externa kurser och seminarier. För att minska sårbarheten vid semestrar och frånvaro har en bred kompetens om myndighetens olika uppgifter välkomnats. Ledningen har uppmuntrat även till personlighetsutvecklande utbildningar, såsom stresshantering, arbetsstruktur och kommunikation.

Sjukfrånvaro

Fastighetsmäklarinspektionen har haft en hög sjukfrånvaro under år 2013.

Tabell 29 **Sjukfrånvaro; procent**

Sjukfrånvaro	2011	2012	2013
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	4,2	3,4	10,1
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	31,6	0,0	40,9
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	5,2	3,7	14,6
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 30–49 år	5,4	3,8	5,1

Finansiell redovisning

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2013	2012
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	15 387	15 501
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	13	9
Intäkter av bidrag		380	406
Finansiella intäkter	3	22	28
Summa		15 802	15 944
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-11 069	-11 607
Kostnader för lokaler		-1 087	-1 055
Övriga driftkostnader	5	-3 562	-3 161
Finansiella kostnader	6	-1	-3
Avskrivningar och nedskrivningar		-82	-120
Summa		-15 802	-15 944
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras		17 099	17 242
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-17 099	-17 242
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	7	73	100
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	8	0	2
Summa		73	102
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	9	0	14
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	10	317	32
Summa		317	46
Fordringar			
Fordringar hos andra myndigheter	11	619	137
Övriga fordringar		0	2
Summa		619	139
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	12	393	126
Upplupna bidragsintäkter	13	93	62
Summa		486	188
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	14	-2 083	-1 651
Summa		-2 083	-1 651
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		2 439	3 056
Summa		2 439	3 056
SUMMA TILLGÅNGAR		1 850	1 880
KAPITAL OCH SKULDER			
Avsättningar			
Övriga avsättningar	15	7	21
Summa		7	21
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	16	389	148
Skulder till andra myndigheter	17	411	313
Leverantörsskulder		249	297
Övriga skulder	18	177	187
Summa		1 226	945
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	19	617	915
Summa		617	915
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		1 850	1 880

ANSLAGSREDOVISNING**Redovisning mot anslag**

Anslag (tkr)	Not	Ingående över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. ringsbrev	Indrag- ning	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
Uo 18 2:4 Ramanslag ap. 1 Fastighetsmäklarinspektionen	20	1 887	17 181	-1 375	17 694	-15 450	2 243
Summa		1 887	17 181	-1 375	17 694	-15 450	2 243

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift för Fastighetsmäklarinspektionen		
Ansökningsavgifter	1 219	1 331
Årsavgifter	15 750	15 768
Summa	16 969	17 099

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 3 januari. Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter. Motsvarande beloppsgräns föregående år var 10 tkr.

Kostnadsmässig anslagsavräkning

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas fr.o.m. år 2009 anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämmelsen. Utgående balans år 2012, 224 tkr, har år 2013 minskat med 64 tkr.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst 20 tkr och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsmetod från den månad tillgången tas i bruk.

Tillämpade avskrivningstider

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

Omsättningstillgångar

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

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

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

	Ersättning (tkr)
<i>(S= Suppleant, L=Ledamot)</i>	
Kerstin Frykberg Andersson (S)	11
Sofia Granström (L)	11
Mari Gremlin (L)	6
– Skadenämnden för småhus – Bostadsgaranti (L)	
Lennart Hagberg (L)	8
– BoNuSen AB (styrelseordförande)	
– HusmanHagberg AB (VD)	
– Hagberg & Partners AB (VD)	
– Järfälla Fastighetsbyrå AB (ordf.)	
– Solna Fastighetsbyrå AB (VD)	
– Sundbybergs Mäklarbyrå AB (VD)	
Ola Jingryd (L)	9
Thomas Johansson (L)	9
Lars Lindgren (S)	11
– BankomatCentralen AB (styrelseordförande)	
– Svenska Handelsbanken AB (EFT)	
– Allmänna reklamationsnämnden Bankavdelningen (L)	
Annika Marcus (vice ordförande)	40
– Regionala etikprövningsnämnden i Stockholm (ordf.)	
Kenne Nygren (L)	5
– Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (L)	
– Byggkonsult Nygren AB (VD)	
Tor-Leif Thuresson (S)	12
– Svenska Mäklargruppen i Södermanland AB (L)	
– Svenska Mäklargruppen Ek för (L)	
– HSB Bostadsrättsförening Domarringen i Vingåker (extern firmatecknare)	
– HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Vingåker (extern	

firmatecknare)

- HSB Bostadsrättsförening Linden i Vingåker (extern firmatecknare)
- Kråkredet Ek för (rev)

Terese Wallinder (S) 12

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

Eva Westberg (myndighetschef och ordförande) 925

Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag

	Ersättning
Eva Westberg (myndighetschef och ordförande)	925

Inga förmåner

Anställdas sjukfrånvaro

Uppgifter om sjukfrånvaro, se tabell 29 på sidan 64 i resultatredovisningen.

Noter (tkr)**Resultaträkning**

	2013	2012
Not 1 Intäkter av anslag		
Intäkter av anslag	15 387	15 501
Summa	15 387	15 501
<p>Summa "Intäkter av anslag" (15 387 tkr) skiljer sig från summa "Utgifter" (15 450 tkr) på anslaget Uo 18 2:4 Ramanslag. Skillnaden (64 tkr) beror på minskning av semesterlöneskuld som intjänats före år 2009 (-224 tkr). 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	13	9
Summa	13	9
Not 3 Finansiella intäkter		
Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	22	28
Summa	22	28
Not 4 Kostnader för personal		
Lönekostnader (exkl. arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	7 158	7 739
Övriga kostnader för personal	3 911	3 868
Summa	11 069	11 607
Not 5 Övriga driftkostnader		
Resor, representation, information	460	498
Köp av varor	176	129
Köp av tjänster, övriga konsulter	2 436	2 227
Övrigt	490	306
Summa	3 562	3 161
Not 6 Finansiella kostnader		
Ränta på lån i Riksgäldskontoret	1	3
Summa	1	3

Balansräkning

	2013-12-31	2012-12-31
Not 7 Balanserade utgifter för utveckling		
Ingående anskaffningsvärde	593	484
Årets anskaffningar	0	109
Summa anskaffningsvärde	593	593
Ingående ackumulerade avskrivningar	-493	-466
Årets avskrivningar	-27	-27
Summa ackumulerade avskrivningar	-520	-493
Utgående bokfört värde	73	100
Not 8 Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	138	138
Summa anskaffningsvärde	138	138
Ingående ackumulerade avskrivningar	-135	-122
Årets avskrivningar	-2	-13
Summa ackumulerade avskrivningar	-138	-135
Utgående bokfört värde	0	2
Not 9 Förbättringsutgifter på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	338	338
Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	-338	0
Summa anskaffningsvärde	0	338
Ingående ackumulerade avskrivningar	-324	-308
Årets avskrivningar	-14	-16
Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	338	0
Summa ackumulerade avskrivningar	0	-324
Utgående bokfört värde	0	14
Not 10 Maskiner, inventarier, installationer m.m.		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Årets anskaffningar	328	0
Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	-622	0
Summa anskaffningsvärde	406	700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-668	-604
Årets avskrivningar	-39	-64
Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	618	0
Summa ackumulerade avskrivningar	-89	-668
Utgående bokfört värde	317	32
Not 11 Fordringar hos andra myndigheter		
Kundfordringar hos andra myndigheter	256	
Fordran ingående mervärdesskatt	363	137
Summa	619	137
Not 12 Förutbetalda kostnader		
Förutbetalda hyreskostnader	309	0
Övriga förutbetalda kostnader	84	126
Summa	393	126

Balansräkning

	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Upplupna bidragsintäkter		
Inomstatliga	93	62
Summa	93	62
Not 14 Avräkning med statsverket		
Uppbörd		
Redovisat mot inkomstitel	-17 099	-17 242
Uppbördsmedel som betalats till icke-räntebärande flöde	17 099	17 242
Fordringar (+)/Skulder (-) avseende Uppbörd	0	0
Anslag i räntebärande flöde		
Ingående balans	-1 887	-589
Redovisat mot anslag	15 450	15 650
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-17 181	-17 087
Återbetalning av anslagsmedel	1 375	139
Skulder avseende anslag i räntebärande flöde	-2 243	-1 887
Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag		
Ingående balans	224	373
Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	-64	-149
Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag	159	224
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
Ingående balans	12	4
Inbetalningar i icke räntebärande flöde	17 189	17 341
Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-102	-91
Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar	-17 099	-17 242
Saldo	0	12
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	0	12
Summa Avräkning med statsverket	-2 083	-1 651
Not 15 Övriga avsättningar		
Kompetensväxlings- och kompetensutvecklingsåtgärder		
Ingående balans	21	0
Årets förändring	-14	21
Utgående balans	7	21

Balansräkning

	2013-12-31	2012-12-31
Not 16 Lån i Riksgäldskontoret		
Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
Ingående balans	148	159
Under året nyupptagna lån	328	109
Årets amorteringar	-86	-120
Utgående balans	389	148
Beviljad låneram enligt regleringsbrev	1 000	1 000
Not 17 Skulder till andra myndigheter		
Arbetsgivaravgifter	190	202
Leverantörsskulder andra myndigheter	221	111
Summa	411	313
Not 18 Övriga skulder		
Personalens källskatt	177	187
Summa	177	187
Not 19 Upplupna kostnader		
Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	399	547
Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	73	235
Övriga upplupna kostnader	145	133
Summa	617	915
Not 20 UO 18 2 :4 ap.1		
Fastighetsmäklarinspektionen		
Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen anslagskredit på 515 tkr.		
Fastighetsmäklarinspektionen får disponera 513 tkr av det ingående överföringsbeloppet, dvs. 3 % av föregående års tilldelning 17 087 tkr.		
Anslaget är räntebärande.		

**SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA
UPPGIFTER**

(tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	389	148	159	359	433
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 600	1 400	1 600
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	22	28	17	2	4
Räntekostnader	1	0	0	0	0
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	13	9	26	11	6
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev*	16 969	17 073	0	16 000	13 500
Avgiftsintäkter	17 099	17 242	17 330	16 799	16 244
Övriga avgiftsintäkter	0	0	0	0	0
Anslagskredit					
Beviljad	515	513	450	630	406
Utnyttjad	0	0	0	114	541
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	2 243	1 887	589	0	0
varav intecknat	0	0	0	0	0
Bemyndiganden (Ej tillämpligt)					
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	15	16	15	15	15
Medelantalet anställda (st)	17	17	16	17	17
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 067	989	965	924	932
Kapitalförändring**					
Årets	0	0	0	0	-135
Balanserad	0	0	0	0	0

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

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

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

Stockholm den 24 februari 2014

Underskrift

Eva Westberg

Myndighetschef och ordförande i Disciplinnämnden

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