

Årsredovisning 2015



Fastighetsmäklarinspektionen

POSTADRESS
Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034, 104 22 Stockholm
BESÖKSADRESS
Fleminggatan 20, Stockholm

TELEFON
08-580 069 00
TELEFAX
08-580 069 01

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

Innehåll

Innehåll	2
Myndighetschefens förord	4
Uppgifter, uppdrag och organisation	5
Instruktionen	5
Regleringsbrevet och regeringsuppdrag	6
Organisationen	6
Resultatredovisning	8
Resursfördelning	8
Verksamhetsområden	8
Finansiering.....	8
Verksamhetens totala kostnader	8
Intäkter som disponeras av inspektionen.....	10
Avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen.....	10
Föra register över fastighetsmäklare.....	14
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	14
Kostnader för registerverksamheten.....	15
Mål och resultatindikatorer	15
Antal registrerade fastighetsmäklare	16
Ansökningar och underrättelser.....	16
Begäran om avregistrering	20
Överklaganden av registreringsbeslut	20
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare.....	22
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	22
Tillsynsmetoder	22
Disciplinära åtgärder	23
Kostnader för tillsynsverksamheten	24
Mål och resultatindikatorer	24
Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare	25
Tillsynsärendenas utgång.....	31
De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder	32
Överklaganden av tillsynsbeslut	34
Utföra kontroller och granskningar.....	36
Anmälningar till åklagare om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling ..	39
Utfärda regler	41
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	41
Kostnader för regelarbetet.....	41
Mål och resultatindikatorer	41
Upphävda föreskrifter	42
Uppgiftsinlämning och skrivelse till regeringen	42

Förberedande arbete inför föreskriftsändringar	42
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	43
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	43
Kostnader för kommunikationsverksamheten	43
Mål och resultatindikatorer	43
Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.....	44
Informera allmänheten och konsumenter.....	47
Informera fastighetsmäklare och studenter	49
Kompetensförsörjning	51
Personella resurser	51
Rekryteringar och avvecklingar	51
Kompetensutveckling	52
Sjukfrånvaro	52
Finansiell redovisning	53
Resultaträkning.....	53
Balansräkning.....	54
Balansräkning fortsättning	55
Anslagsredovisning	56
Redovisning mot anslag	56
Redovisning mot inkomstitel	56
Tilläggsupplysningar och noter	57
Tilläggsupplysningar.....	57
Ersättningar och andra förmåner	58
Anställdas sjukfrånvaro	59
Noter	60
Sammanställning över väsentliga uppgifter.....	64

Myndighetschefens förord

Det som har haft störst påverkan på Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet under år 2015 har varit minskningen av myndighetens anslag med ungefär 1 miljon kronor. Detta utgör mer än 5 procent av inspektionens anslag året innan. Det mindre ekonomiska utrymmet har bland annat fått till följd att inspektionen inte har kunnat ersättningsrekrytera till en av de tre juristtjänster som har blivit lediga under året.

Samtidigt har bostadsmarknaden varit hetare än någonsin på grund av det mycket låga ränteläget samt ett litet utbud och stor efterfrågan av bostäder i stora delar av landet. Detta är sannolikt den huvudsakliga förklaringen till den stora ökningen av antalet anmälningar till inspektionen. Positivt är att antalet avgjorda tillsynsärenden mot fastighetsmäklare har legat på ungefär samma nivå som förra året, trots de minskade personalresurserna. Den genomsnittliga åldern på de avgjorda ärendena har dock ökat både beträffande ansöknings- och tillsynsärendena. Balanserna av tillsynsärenden vid årets slut har ökat till en alldeles för hög nivå. Detta kommer att vara en fortsatt belastning för tillsynsverksamheten under de kommande åren.

Fastighetsmäklarinspektionen har lagt ner mycket arbete på underlaget till utvärderingen år 2016 av Sveriges tillämpning av Fatf:s internationella standarder för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism.

Förberedelserna för att skaffa ett nytt verksamhetssystem har fortsatt under år 2015. Takten i arbetet har dock hämmats av de minskade resurserna under det gångna året. Detta är fortfarande Fastighetsmäklarinspektionens absolut viktigaste utvecklingsprojekt för myndighetens hela verksamhet. Genom återgången till en anslagsnivå motsvarande uppbörden i den nya budgeten har arbetet kunna fortsätta med förnyad kraft efter årsskiftet.

Myndigheten har firat sitt 20-årsjubileum den 1 oktober 2015. Konsumentministern höll ett uppskattat öppningsanförande. Representanter från fastighetsmäklarbranschen och Konsumentverket medverkade i en paneldebatt om aktuella frågor. Till vår glädje deltog många intressenter i arrangemanget, som avslutades med mingel i lokalerna.

Jag skulle avslutningsvis vilja sammanfatta 2015 som ett mycket arbetstyngt år präglat av bristande resurser både ekonomiskt och personellt.

Vi har tvingats till hårda prioriteringar för att klara av de allra viktigaste uppgifterna. Som vanligt passar jag därför på att tacka medarbetarna och ledamöterna i disciplinnämnden för alla era goda arbetsinsatser under året.

Eva Westberg



Fotograf: Thomas Carter

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

Instruktionen

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

Inspektionen har ansvar för att

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

Fastighetsmäklarinspektionen ska dessutom

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

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

Bemyndiganden 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 skulle gälla under budgetåret 2015 för Fastighetsmäklarinspektionen och myndighetens anslag. Regleringsbrevet har innehållit en beräknad budget för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna inte disponeras (avsnittet 6.2). I tabellen finns en verksamhetsindelning som är styrande för den delen av inspektionens resultatredovisning¹. Det har inte funnits några särskilda mål, återrapporteringskrav eller uppdrag till inspektionen i regleringsbrevet. Det innebär att inspektionen i övrigt har haft ansvaret för att fastställa indelningen samt de mål, nyckeltal och andra resultatindikatorer som ligger till grund för inspektionens resultatredovisning till regeringen i denna årsredovisning.

Organisationen

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

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

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

- inte längre uppfyller kravet på att vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare, eller
- 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 beslutsför när ordföranden och minst fyra av de andra ledamöterna är närvarande.

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

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



Fotograf: Thomas Carter

På bilden syns de flesta av Disciplinnämndens ledamöter och ersättare (från vänster till höger): Tor-Leif Thuresson, Karl Hafström Magnérus, Kerstin Frykberg Andersson, Kurt Pettersson, Eva Westberg (ordförande), Thomas Johansson, Joséphine Slotte, Lennart Bandh, Terese Wallinder och Monica Björnfot Spaak (vice ordförande). På bilden saknas: Ola Jingryd och Kenne Nygren.

Resultatredovisning

Resursfördelning

Verksamhetsområden

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

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

Finansiering

Finansieringen av Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för år 2015 har Fastighetsmäklarinspektionen tilldelats ett ramanslag om 16 725 tkr. Inspektionen har även haft tillgång till ett anslagssparande från år 2014 på 399 tkr, vilket tillsammans blir ett disponibelt belopp på 17 124 tkr. Den tillgängliga anslagskrediten har varit 502 tkr.

Verksamhetens totala kostnader

Fastighetsmäklarinspektionens totala kostnader för verksamheten år 2015 uppgick till 16 837 tkr. Myndighetens anslag för budgetåret minskades engångsvis med en miljon kr för att finansiera en ökning av anslaget till Allmänna reklamationsnämnden². Denna minskning utgör mer än 5 procent jämfört med anslagsnivån för budgetåret 2014.

Anslagsminskningen har medfört att inspektionen har tvingats se över sina kostnader och analysera vilka inbesparingar som kunnat göras under budgetåret. Myndighetens enskilt största post är personalkostnaderna, som utgör cirka 73 % av myndighetens totala omsättning³. Därefter kommer lokalkostnaderna och kostnaderna för tjänsterna från Statens servicecenter, vilka på kort sikt inte kan påverkas av inspektionen.

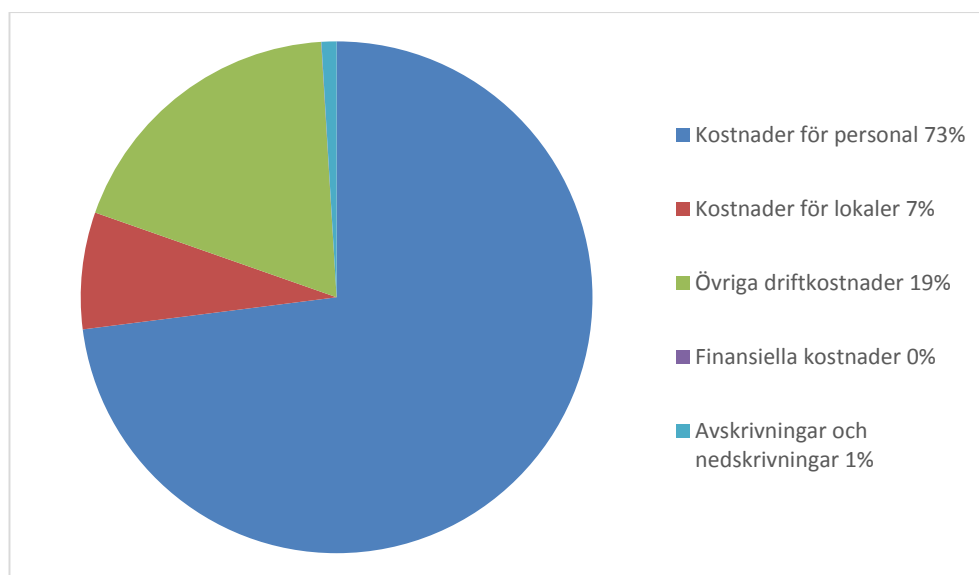
² Prop. 2014/15:1 utgiftsområde:18 s. 73 jämfört med Civilutskottets betänkande 2014/15:CU1 s. 12.

³ Se bilden "Fördelning av verksamhetskostnader 2015" (s. 9).

Sänkningen av anslaget har fått en stor inverkan på myndighetens verksamhet. Inspektionen har valt att inte ersättningsrekrytera för den juristhandläggare som slutade sin anställning i maj 2015. Beträffande både ansökningsärendena och tillsynsärendena mot fastighetsmäklare har ärendenas genomsnittliga ålder blivit betydligt längre än de senaste åren. Balanserna av tillsynsärenden har dessutom ökat väldigt mycket. De anställdas möjligheter till kompetensutveckling i form av externa kurser har minskat. Kommunikationsverksamhetens omfattning har också anpassats ner till de nya ekonomiska förutsättningarna.

En ytterligare följd av anslagsminskningen är att det nödvändiga arbetet med att upphandla ett nytt verksamhetssystem inte har kunnat ske som planerat. En överprövningsprocess beträffande upphandlingen av det aktuella statliga ramavtalet om konsulttjänster har i viss mån också påverkat tidsplaneringen. Denna konsult, som ska hjälpa inspektionen med den tekniska kravspecifikationen och förfrågningsunderlaget till avropet av det nya verksamhetssystemet, har upphandlats under den senare delen av hösten. Men det huvudsakliga skälet till fördröjningen har varit att myndigheten inte har kunnat avsätta tillräckligt med personella resurser för detta projekt och sammanhängande utvecklingsfrågor. Vissa effektiviseringar av det gamla IT-systemet har genomförts för att upprätthålla en acceptabel nivå fram till dess att det blir ersatt av det nya verksamhetssystemet.

Fördelning av verksamhetskostnader 2015



Fördelning av gemensamma kostnader

Fastighetsmäklarinspektionens gemensamma kostnader för stödverksamheterna, så kallade overheadkostnader, fördelas mellan kärnverksamheterna genom nycklar som har sin utgångspunkt i

fördelningen av arbetstimmar i tidsredovisningen. Från och med den 1 januari 2015 sker tidredovisningen i ekonomisystemet Agresso.

Kostnader per verksamhetsområde

Tabell 1 Kostnader per verksamhetsområde⁴

Kostnader, tkr per verksamhetsområde	2013	2014	2015
Föra register över fastighetsmäklare	1 715	2 434	2 075
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare	7 965	9 247	9 500
Utfärda regler	339	7	271
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	5 783	6 197	4 991
Totalt	15 802	17 885	16 837

Intäkter som disponeras av inspektionen

Intäkter som Fastighetsmäklarinspektionen får disponera består av avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen, bidrag samt finansiella intäkter. De redovisade avgifterna enligt avgiftsförordningen avser försäljning av årsböcker, kopior m.m. De tidigare intäkterna av lönebidrag för arbetsmarknadspolitiska åtgärder upphörde under år 2014.

Tabell 2 Intäkter som disponeras av Fastighetsmäklarinspektionen

Intäkter, tkr	2013	2014	2015
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	13	13	32
Intäkter av bidrag	380	180	0
Finansiella intäkter	22	11	1
Totalt	415	204	33

Avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen

Intäkter per avgiftsbelagd verksamhet

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

⁴ Myndighetens gemensamma kostnader för att leda och stödja verksamheten har fördelats mellan kärnverksamheterna i proportion till arbetad tid per kärnverksamhet.

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

Kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

De registreringsavgifter som Fastighetsmäklarinspektionen uppbär från fastighetsmäklare ska täcka verksamhetens kostnader för respektive avgiftsbelagd verksamhet (full kostnadstäckning)⁵.

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

I följande tabell, som är ny för år 2015, redovisas de avgiftsintäkter som inte disponeras av inspektionen, dvs. de registreringsavgifter som fastighetsmäklarna betalar till Fastighetsmäklarinspektionen och inspektionen därefter levererar till staten mot inkomstitel 2553. Respektive intäkt ställs sedan mot de kostnader som belastar anslaget per avgiftsbelagd verksamhet i enlighet med avsnittet 6.2 i regleringsbrevet för budgetåret 2015 avseende Fastighetsmäklarinspektionen. I tabellen redovisas Fastighetsmäklarinspektionens överskott eller underskott per verksamhet och år för åren 2014 och 2015. Men även det ackumulerade över- och underskotten per verksamhet och totalt sedan år 2008⁶.

⁵ Se bland annat prop. 2011/12:1, utgiftsområde 18, avsnitt 5.6.4, s. 73.

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

Tabell 3 Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

Intäkter och kostnader, tkr	Ack. över- underskott 2008–2013	2014	2015	Ack. över- underskott 2008–2015
Ansökningsverksamheten				
Intäkter av ansökningsavgifter		1 488	1 196	
Kostnader		1 684	1 351	
Över/underskott	- 1 628	- 196	-155	- 1 979
Över/underskott enl. regleringsbrev	0	0	0	0
Övrig verksamhet				
Intäkter av årliga avgifter		15 835	16 120	
Kostnader		15 997	15 453	
Över/underskott	14 821	- 162	667	15 326
Över/underskott enl. regleringsbrev	0	0	0	0
Totalt ack. över/underskott	13 193	- 358	512	13 347

Uppbördens ackumulerade överskott

Under tidsperioden åren 1995 – 2015 har Fastighetsmäklarinspektionens totala uppbörd av registreringsavgifter jämfört med inspektionens kostnader haft ett överskott på 18 287 tkr. Sedan år 2008 har det totala ackumulerat överskott varit 13 347 tkr. Det totala överskottet består av ett underskott i ansökningsverksamheten med -1 979 tkr och ett överskott i den övriga verksamheten med 15 326 tkr. Av detta skulle man kunna dra slutsatsen att myndigheten har haft tillgång till intäkter som överstiger verksamhetens kostnader.

Inspektionen disponerar dock inte sina avgiftsintäkter, utan levererar in dessa till staten. Myndigheten får i stället ett anslag, som ska motsvara avgiftsintäkterna om kravet på full kostnadstäckning över tid ska uppnås. Det är därför mer relevant att jämföra det anslag som myndigheten har fått mot de intäkter som levererats in till staten. Vid en sådan jämförelse framgår det att myndigheten under samma tidsperiod, budgetåren 2008 – 2015, har fått ett totalt anslag som understiger den totala intäkten med drygt 9 miljoner kr⁷. Det innebär att den del av det totala ackumulerade överskottet på 13 347 tkr som myndigheten har disponerat genom anslag egentligen bara har varit drygt 4 miljoner kr⁸ under denna tidsperiod.

Under budgetåren 2008 – 2011 var differensen mellan det tilldelade anslaget och uppbörden av registreringsavgifterna 8 743 tkr⁹. Inspektionen fick alltså

⁷ 9 101 tkr.

⁸ Anslaget – kostnader som belastar anslaget.

⁹ Differensen mellan anslaget och uppbörden av registreringsavgifterna för respektive år var -1267 tkr (2008), -2706 tkr (2009), -2451 tkr (2010) och -2319 tkr (2011).

nästan 9 miljoner kr mindre i anslag än vad myndigheten hade uppburit till statskassan under samma period. Alla statliga myndigheter är bundna av det ekonomiadministrativa regelverket och dessa föreskriver att en myndighet för respektive budgetår i princip inte får överskrida sitt anslag. Fastighetsmäklarinspektionen har alltså varit förhindrad att ha kostnader motsvarande hela det uppburna avgiftsbeloppet under perioden.

Under budgetåren 2012 – 2014 fick inspektionen anslag som ungefär motsvarade uppbörden¹⁰. Under budgetåret 2012 inledde myndigheten ett förberedande arbete för att flytta till större och mer ändamålsenliga lokaler som skulle göra det möjligt att rekrytera ny personal till kärnverksamheten. I november 2013 flyttade inspektionen till sin nuvarande lokal. Under år 2014 uppfyllde Fastighetsmäklarinspektionen kravet på full kostnadstäckning och avslutade med ett underskott om 358 tkr¹¹. Anledningen till detta var ökade lokalkostnader och höjda avgifter för den administrativa servicen från Statens servicecenter. Men framför allt att flytten medförde att inspektionen hade möjlighet att rekrytera ny personal under år 2014.

Även under budgetåret 2015 har Fastighetsmäklarinspektionen uppnått kravet på full kostnadstäckning med ett överskott om endast 512 tkr. Den största anledningen till överskottet är att inspektionen under året har haft att förhålla sig till ett i procentuella tal kraftigt sänkt anslag¹² samtidigt som myndigheten uppburit registreringsavgifter om 17 316 tkr. Detta fick till följd att Fastighetsmäklarinspektionens uppbörd av registreringsavgifter har varit 591 tkr högre än vad myndigheten fått i anslag¹³. Jämför man i stället det tilldelade anslaget med de kostnader som har belastat anslaget under året gick myndigheten minus med 79 tkr¹⁴.

Fastighetsmäklarinspektionen har under året gjort de inbesparingar som har krävts för att inte överskrida det tilldelade anslaget och anslagssparandet om totalt 17 124 tkr. Inbesparingarna har i första hand inneburit att inspektionen inte har ersättningsrekryterat för en jurist som slutade i maj 2014. Det minskade anslaget har alltså fått störst negativ effekt för myndighetens kärnverksamhet.

¹⁰ Differensen mellan anslaget och uppbörden av registreringsavgifterna för respektive år var -155 tkr (2012), 82 tkr (2013) och 306 tkr (2014), dvs. totalt för de tre åren 233 tkr.

¹¹ Under budgetåren 2012 och 2013 var överskotten 1 741 (2012) och 1 712 (2013), dvs. totalt för de två åren 3 453 tkr.

¹² Se fotnot 2.

¹³ 16 725 tkr – 17 316 tkr = - 591 tkr.

¹⁴ 16 725 tkr – 16 804 tkr = -79 tkr.

Föra register över fastighetsmäklare

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

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

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

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

Ansökningar om registreringar och underrättelser om tillfällig verksamhet kommer i huvudsak direkt från den sökande och ibland via informationen på den så kallade Kontaktpunkten (Point of Single Contact). Detta är en elektronisk kontaktpunkt för företagare inom Europeiska unionen (EU), Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) och Schweiz för att ansöka om registrering och tillstånd för sin verksamhet samt för att få information om regler för etablering och tillfällig verksamhet.

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

Kostnader för registerverksamheten

Tabell 4 **Kostnader för registerverksamheten**¹⁵

Kostnad, tkr	2013	2014	2015
Pröva ansökan om registrering	-	-	1 354
Registrera tillfällig verksamhet	-	-	6
Övrig registerverksamhet	-	-	715
Totalt	1 715	2 434	2 075

Mål och resultatindikatorer

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

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2015 har följande aktiviteter varit särskilt prioriterade under året.

- Korta handläggningstider.
- Snabb verkställighet av beslut om återkallelser genom avregistreringar i fastighetsmäklarregistret.

Avregistreringar av fastighetsmäklare kan bli aktuella i följande fyra olika typer av ärenden.

- Fastighetsmäklaren har själv begärt att bli avregistrerad.
- Fastighetsmäklaren har inte betalat den årliga avgiften i tid.
- Fastighetsmäklaren har inte en gällande försäkring för skadeståndsansvar.
- Fastighetsmäklaren har fått sin registrering återkallad som en disciplinär påföljd.

Enligt verksamhetsplanen ska följande resultatindikator följas upp.

- Den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ansökningar om registreringar ska vara högst 21 dagar.

Den genomsnittliga handläggningstiden har år 2015 uppgått till 32 dagar¹⁶.

¹⁵Den totala kostnaden är hämtad från tabell 1 (s. 10). Med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens nya klassificeringsstruktur från och med den 1 januari 2013 ändrades strukturen för tidsredovisningen. Åren 2013 och 2014 tidsredovisades registerverksamheten sammanhållet för hela verksamhetsområdet. Det fanns därför inte något stöd från tidsredovisningarna för att bryta ner kostnaderna på de fem verksamhetsgrenarna under dessa två år. Från och med år 2015 har en viss särredovisning av registerverksamheten återinförts i det nya tidsredovisningssystemet.

¹⁶ Se avsnittet "Genomsnittlig ålder för avgjorda ansökningsärenden" (s. 18 f.).

Antal registrerade fastighetsmäklare

Det totala antalet registrerade fastighetsmäklare hade en svagt nedåtgående trend under åren 2012 och 2013. Denna trend bröts under år 2014 och antalet registrerade fastighetsmäklare har i slutet av år 2015 varit det högsta någonsin. Antalet registrerade hyresförmedlare och andelen kvinnliga registrerade fastighetsmäklare har fortsatt att öka.

Tabell 5 Registrerade fastighetsmäklare

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2013	2014	2015
Fullständig registrering	6 591	6 692	6 731
Registrering för hyresförmedlare	98	100	103
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare	6 689	6 792 ¹⁷	6 834
varav:			
• Kvinnor	2 949	3 056	3 136
• Män	3 740	3 736	3 698

Det totala antalet fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen har ökat med 42 personer (0,6 %) under år 2015 jämfört med år 2014 och med 145 personer (2,2 %) jämfört med år 2013.

Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare har sedan år 2004 successivt ökat från 63 till 103 mäklare. Ökningen med 3 personer år 2015 jämfört med år 2014 utgör 3 procent.

Antalet registrerade kvinnliga fastighetsmäklare fortsätter att öka varje år, samtidigt som antalet män blir färre. Av de 6 731 fastighetsmäklarna med fullständig registrering är 3 061 kvinnor och 3 670 män. Av de 103 hyresförmedlarna är 75 kvinnor och 28 män. Den totala andelen kvinnliga registrerade fastighetsmäklare har under de senaste tre åren ökat från 44 procent till 46 procent. Av hyresförmedlarna utgör kvinnorna en majoritet med 73 procent.

Ansökningar och underrättelser

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret har minskat under år 2015 och i konsekvens med detta även antalet avgjorda ärenden. Den genomsnittliga åldern för de ansökningsärenden som har avgjorts under året har ökat.

¹⁷ En av dessa fastighetsmäklare var avregistrerad den 31 december 2014 på grund av ett försäkringsärende. Beslutet omprövades emellertid strax efter årsskiftet och därför togs mäklaren med som registrerad vid årsskiftet 2014/15.

Tabell 6 **Ansökningar och underrättelser**

Ansökningar och underrättelser, antal	2013	2014	2015
Antal inkomna ärenden	578	648	523
varav:			
• ansökan om registrering per post	445	648	522
• ansökan om registrering via webben ¹⁸	133	0	0
• underrättelse om tillfällig verksamhet	0	0	1
Antal avgjorda ärenden	578	641	531
varav:			
• registreringar efter lämplighetsprov	0	0	1
• tillfälliga registreringar efter underrättelse	0	0	0
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr	2 760 ¹⁹	2 658	2 549 ²⁰
Genomsnittlig ålder, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	27	23	32

Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret har under år 2015 minskat med 125 ärenden jämfört med år 2014. Det kom in 55 ansökningar färre än år 2013.

Av de 531 ansökningar om registreringar som avgjorts under år 2015 har Fastighetsmäklarinspektionen avvisat 3, avskrivit 12, avslagit 15 och bifallit 501 registreringar. Av de avgjorda ärendena hade 42 stycken kommit in år 2014 eller tidigare. Vid utgången av år 2015 har det funnits 37 öppna ansökningsärenden.

Ansökningar via webbplatsen

Sedan inspektionen flyttade till nya lokaler den 1 november 2013 har det, på grund av tekniska problem, inte gått att ansöka om registrering via inspektionens webbplats. Det har alltså inte gått att använda så kallad direktansökan under hela år 2015. Fastighetsmäklarinspektionen har under året arbetat tillsammans med en leverantör för att få igång tjänsten, men detta kommer att kunna ske först i början av år 2016.

¹⁸ E-tjänsten "Direktansökan" på myndighetens webbplats slutade att fungera när inspektionen flyttade till nya lokaler den 1 november 2013. Den har sedan varit ur funktion hela år 2014 och 2015. Se även under avsnittet "Ansökningar via webbplatsen" (s. 17).

¹⁹ Den genomsnittliga styckkostnaden beräknades år 2013 på hela registerverksamhetens kostnader och fördes över oförändrad till årsredovisningen 2014 i brist på någon annan beräkningsgrund i efterhand.

²⁰ Den genomsnittliga styckkostnaden har år 2015, liksom år 2014, beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "Pröva ansökan om registrering" med antalet avgjorda ansökningsärenden.

Registreringar efter lämplighetsprov

Intresset från fastighetsmäklare från andra länder att etablera sig i Sverige har ökat något under år 2015. Det har huvudsakligen handlat om förfrågningar per telefon eller via e-post från andra EU- och EES-stater. Två ärenden har avgjorts under året. I det ena beviljades ansökan efter att den sökande hade avlagt ett lämplighetsprov. I det andra ärendet avslogs ansökan efter 953 dagar. Under året har tre nya ansökningar kommit in där den sökande hänvisar till utländska yrkeskvalifikationer.

Registreringar av tillfällig verksamhet

Den som arbetar som fastighetsmäklare i en EES-stat eller Schweiz, och som vill arbeta tillfälligt i Sverige, kan under vissa förutsättningar få registrera sig som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarinspektionen. Kravet för detta är att mäklaren underrättar inspektionen om att han eller hon kommer att arbeta tillfälligt i Sverige. Under år 2015 har en (1) underrättelse om tillfällig verksamhet handlagts av inspektionen. Ärendet skrevs dock av eftersom den sökanden återtog sin underrättelse.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under år 2015 avgjorda ansökningarna om registrering har, jämfört med de två föregående åren, minskat marginellt. Styckkostnaden beräknas genom att dividera kostnaderna för ansökningsverksamheten med antalet avgjorda ärenden. Kostnaderna för ansökningsverksamheten är drygt 300 tkr lägre än föregående år, vilket är en följd av det minskade anslaget år 2015. Samtidigt har antalet avgjorda ansökningsärenden minskat med drygt 100 ärenden jämfört med föregående år. Detta har fått till följd att styckkostnadens storlek har förändrats relativt lite jämfört med föregående år. En ytterligare förklaring till att kostnadsminskningen inte har blivit större, är att flera av årets ärenden har varit komplexa och därför tagit längre tid att avgöra.

Genomsnittlig ålder för avgjorda ansökningsärenden

Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikator år 2015 har varit att den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ansökningar om registreringar ska vara högst 21 dagar. Handläggningstiderna har räknats från den dag ansökningsinlämningen kom in till och med den dag inspektionen fattade ett beslut i ärendet.

Under år 2015 har den genomsnittliga åldern för ansökningar om registrering varit 32 dagar, jämfört med 23 dagar år 2014 och 27 dagar år 2013. Fastighetsmäklarinspektionen har alltså inte nått sin målsättning under år 2015. Det finns ett antal förklaringar till detta.

En av anledningarna är att inspektionen under år 2015 fick ett minskat anslag. Det har fått till följd att en tjänst inte ersättningsrekryterades när en jurist slutade sin anställning i maj 2015. Under senhösten slutade ytterligare

två jurister. Ersättare för dessa börjar sina anställningar under våren 2016. Inspektionen har haft en ovanligt stor ärendetillströmning i tillsynsverksamheten samt flera interna och externa projekt som myndigheten har varit tvungen att prioritera under året. Detta, tillsammans med personalsituationen, har lett till att arbetsbelastningen har varit ovanligt hög inom alla verksamhetsområden.

En ytterligare anledning till de längre handläggningstiderna är att det under år 2015 har kommit in fler komplicerade ansökningsärenden än tidigare år – både från svenska och utländska sökande – som har krävt en mer omfattande handläggning. Detta syns bland annat i att Fastighetsmäklarinspektionen under år 2015 har avslagit femton ansökningar om registrering, medan motsvarande siffra var fem år 2014 och tolv år 2013.

Vid en analys av handläggningstiden för ansökningsärenden framgår det att tiden i många fall har påverkats av att den sökande inte har lämnat in alla de handlingar som ska biläggas en ansökan om registrering. Av de 531 ansökningsärenden som har avgjorts under 2015 har 42 ärenden initierats under åren 2011 – 2014, vilka påverkar den sammanlagda handläggningstiden.

Ett ansökningsärende som initierades under år 2011, och avgjordes 1 420 dagar senare, har ensamt dragit upp den genomsnittliga handläggningstiden med tre dagar. Den sökande hade i det ärendet sökt och beviljats långa anstånd. Fastighetsmäklarinspektionen har till sist förelagt den sökande att komma in med de handlingar som saknats.

Det har också relativt ofta förekommit att den sökande har begärt anstånd, vilket myndigheten tidigare har varit generös att bevilja. Mot den bakgrunden beslutade Fastighetsmäklarinspektionen vid halvårsskiftet 2015 att inte längre bevilja långa anstånd i nya ansökningsärenden. En annan anledning till detta var att myndigheten historiskt hade gett anstånd till sökande som inte uppfyllde utbildningskraven. Detta innebär, utöver långa handläggningstider, också en kostnad för inspektionen. Dessutom finns det en risk med att långa anstånd frångår den sökandes möjligheten att begära överprövning av inspektionens beslut. Fastighetsmäklarinspektionen kräver numera att den sökande uppfyller de utbildningskrav som ställs på fastighetsmäklare enligt 6 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) vid ansökningstillfället. Detta är den huvudsakliga förklaringen till att de ansökningar om registreringar som har kommit in och avgjorts under år 2015 haft en genomsnittlig handläggningstid på 17 dagar trots den generellt högre arbetsbelastningen.²¹

De handläggningstider som ligger till grund för beräkningarna av ansökningsärendenas genomsnittliga ålder i tabell 6 utgör den tid som har gått från det att ansökningsblanketten har kommit in till myndigheten till dess att inspektionen har fattat ett beslut. Tiden från det att inspektionen har

²¹ Motsvarande siffra år 2014 var också 17 dagar.

haft ett komplett underlag till dess att ett beslut har fattats kan också vara av intresse att analysera. Vid en sådan jämförelse visar det sig att i de 42 ärenden som har initierats under åren 2011 – 2014, och avgjorts under år 2015, har tiden från det att inspektionen har haft ett fullständigt underlag till dess att ärendet avgjorts varit mellan 0 och 11 arbetsdagar.

Ansökningar från hyresförmedlare har tidigare tagit längre tid. Detta kan bero på att de i högre grad har varit sena med att lämna in alla nödvändiga handlingar. Handläggningen av ansökningarna från hyresförmedlare har under år 2015 i stort sett hållit samma handläggningstid som övriga – 31 dagar. Det är dock värt att nämna att ansökningar från hyresförmedlare är så få i förhållande till ansökningar om fullständig registrering att de endast marginellt kan påverka det totala genomsnittsvärdet.

Begäran om avregistrering

Antalet inkomna ärenden till Fastighetsmäklarinspektionen med begäran om avregistrering har sjunkit markant år 2015 jämfört med åren 2014 och 2013. Inspektionen har avgjort fler ärenden än det har kommit in.

Tabell 7 Begäran om avregistrering

Begäran om avregistrering, antal	2013	2014	2015
Antal inkomna ärenden	382	350	255
Antal avgjorda ärenden	399	333	281

Överklaganden av registreringsbeslut

Antalet överklagade beslut i ansökningsärenden har under år 2015 ökat till samma nivå som år 2013. Inte i något av de under året slutligt avgjorda överklagandena har Fastighetsmäklarinspektionens beslut om avslag ändrats av en förvaltningsdomstol.

Tabell 8 Överklagade registreringsbeslut och avgjorda överklaganden

Antal överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden	2013	2014	2015
Antal överklagade beslut om avslag	6	2	6
Antal slutligt avgjorda överklaganden	2	3	5
varav den slutliga utgången har blivit att			
• ansökan om registrering har avslagits	2	3	5
• ansökan om registrering har beviljats	0	0	0
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	6	5	6

Fastighetsmäklarinspektionen har avslagit femton ansökningar under år 2015. Det ska jämföras med fem avslag år 2014 och tolv år 2013. De sökande har år 2015 överklagat inspektionens beslut till förvaltningsrätten i sex ärenden.

Totalt har det kommit in nio överklaganden år 2015. Ett (1) har avskrivits av förvaltningsrätten sedan den klagande återkallat sitt överklagande. Två har avvisats av inspektionen därför att överklagandet har kommit in för sent. Dessa tre ärenden har alltså inte prövats i sak, vilket är anledningen till att de inte är med i tabell 8.

I de fem domar som har vunnit laga kraft under året har sökanden fått avslag på sin begäran om att beviljas registrering. Två domar som har meddelats av förvaltningsrätten har avsett samma sökande. Två av domarna har meddelats av kammarrätten.

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

Utöva tillsyn över fastighetsmäklare

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

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

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

Tillsynsmetoder

Fastighetsmäklarinspektionen utövar sin tillsyn efter anmälan, tematiskt och genom annan egeninitierad tillsyn²².

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

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

²² Ärenden inom verksamhetsgrenarna ”Bedriva tillsyn efter anmälan”, ”Bedriva tematisk tillsyn” och ”Bedriva annan egeninitierad tillsyn” benämns tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare eller något liknande begrepp.

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

Om Fastighetsmäklarinspektionen 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 mot mäklaren. Förutom genom de egna kontrollerna och granskningarna kan det vara fråga om uppgifter som inspektionen har uppmärksammat genom medierna, via internet eller på något annat sätt.

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

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

Disciplinära åtgärder

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

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

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

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

Kostnader för tillsynsverksamheten

Tabell 9 **Kostnader för tillsynsverksamheten**

Kostnader, tkr	2013	2014	2015
Bedriva tillsyn efter anmälan	5 406	6 460	6 622
Bedriva tematisk tillsyn ²³	603	981	897
Bedriva annan egeninitierad tillsyn	788	730	413
Hålla sammanträde i Disciplinnämnden	463	544	608
Utföra kontroller och granskningar	463	248	834
Anmäla otillåten fastighetsförmedling	242	284	126
Totalt	7 965	9 247	9 500

Mål och resultatindikatorer

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

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2015 har följande aktiviteter varit särskilt prioriterade under året.

- Korta handläggningstider.
- Den tematiska tillsynen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Enligt verksamhetsplanen 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 så kallade JK-listan ska innehålla högst 30 tillsynsärenden som är äldre än sex månader vid årsskiftet 2015/2016.

Fastighetsmäklarinspektionen har den 13 april 2015 återkallat registreringen för samtliga de 197 registrerade fastighetsmäklare som då inte hade betalat årsavgiften.²⁴ Den genomsnittliga handläggningstiden har år 2015 uppgått till 187 dagar²⁵. JK-listan innehåller 55 tillsynsärenden²⁶.

²³ Omfattningen av den tematiska tillsynen varierar år från år, vilket är förklaringen till kostnadsskillnaderna mellan de tre åren.

²⁴ Se avsnittet "Handlägga utebliven årsavgift" (s. 38 f.).

²⁵ Se avsnittet "Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden" (s. 27).

²⁶ Se avsnittet "Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden" (s. 26).

Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Under år 2015 har antalet påbörjade tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare ökat rekordartat. Antalet avgjorda tillsynsärenden är något fler än föregående år. Den genomsnittliga åldern på de avgjorda ärendena har ökat kraftigt. Balanserna av pågående ärenden har skjutit i höjden.

Tabell 10 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare²⁷

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2013	2014	2015
Antal påbörjade tillsynsärenden	316	360	434
varav:			
• anmälningar	259	303	378 ²⁸
• tematiska tillsynsärenden	40	24	32
• andra egeninitierade tillsynsärenden	17	33	24 ²⁹
Antal avgjorda tillsynsärenden	348	330	343 ³⁰
varav:			
• anmälningar	283	278	290 ³¹
• tematiska tillsynsärenden	41	20	37
• andra egeninitierade tillsynsärenden	24	32	16
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	124	154	245
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda tillsynsärenden, kr ³²	19 532 ³³	24 761	23 126
Genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar ³⁴	160	163	187
Varav			
• genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	98	95	110
• genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden, antal dagar	283	267	303

²⁷ 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. Inte heller överklagandeärenden.

²⁸ Ett diariefört ärende har räknats bort. Det har felaktigt registrerats som en anmälan mot en mäklare.

²⁹ Ett diariefört ärende har räknats bort. Det avser ett ärende där mäklaren har klagat på att Fastighetsmäklarinspektionen har initierat ett tillsynsärende.

³⁰ Ett ärende, som felaktigt har diarieförts som en anmälan, har räknats bort.

³¹ Se fotnot 30.

³² Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att kostnaderna för handläggningen av anmälningar, tematisk tillsyn och annan egeninitierad tillsyn med OH-påslaget har delats med de i tabellen redovisade avgjorda tillsynsärendena.

³³ Ett avrundningsfel har justerats jämfört med motsvarande siffra i årsredovisningarna 2013 och 2014.

³⁴ I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig ålder ingår endast avgjorda anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. Liksom tidigare ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden i beräkningsunderlaget.

Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden

År 2015 har antalet anmälningar ökat markant, vilket har fått till följd att 74 fler tillsynsärenden har påbörjats jämfört med år 2014 och 118 fler ärenden än år 2013. Något fler ärenden har avgjorts år 2015 än året innan, men inte tillräckligt många för att kunna motarbeta att antalet pågående tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare vid årets utgång har ökat med 91 ärenden, från 154 ärenden år 2014 till 245 ärenden år 2015. Med en fulltalig personalstyrka skulle ökningen av ärendebalansen sannolikt inte ha blivit lika kraftig.

Resultatet är att antalet pågående tillsynsärenden nu är högre än den tidigare högsta ärendebalansen vid utgången av år 2011³⁵. Den aktiva och framgångsrika satsning på att minska ärendebalanserna som myndigheten genomförde framför allt under år 2012 har därmed förlorat sin effekt. Att myndigheten återigen har höga ärendebalanser, med långa handläggningstider som följd, är mycket negativt för de mäklare som är föremål för tillsyn och skapar även irritation hos anmälarna. För de anställda innebär många pågående ärenden en extra arbetsbelastning. Bedömningen i den nuvarande arbetssituationen är att det kommer att ta tid för myndigheten att arbeta ner ärendebalanserna till en mer rimlig nivå.

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2015 är att den så kallade JK-listan ska innehålla högst 30 tillsynsärenden som är äldre än sex månader vid årsskiftet 2015/2016. Denna resultatindikator tar sikte både på ärendebalansens storlek vid årets utgång och på ärendenas ålder.

Vid årsskiftet 2015/2016 har Fastighetsmäklarinspektionen haft 55 pågående tillsynsärenden som har initierats genom en anmälan före den 1 juli 2015. Detta är sju (7) fler än vid förra årsskiftet. Dessutom har åtta (8) ansökningar om registrering som fastighetsmäklare, fem (5) ärenden om försäkringsfrågor och en (1) begäran om avregistrering varit äldre än sex månader vid årsskiftet 2015/2016. Dessa sammanlagt 69 ärenden ska redovisas på ärendeförteckningen till Justitiekanslern (JK) senast den 1 mars 2016.

Fastighetsmäklarinspektionen har under året noga följt de tillsynsärenden som har riskerat att hamna på JK-listan. Handläggarna har arbetat aktivt med att avsluta så många som möjligt av dessa ärenden. Fokus har främst legat på de allra äldsta ärendena. Inspektionen har lyckats halvera antalet ärenden som vid årets utgång var mer än ett år gamla, jämfört med antalet ärenden vid förra årsskiftet. Målet om högst 30 tillsynsärenden har dock inte nåtts. Med anledning av den höga arbetsbelastningen kommer inspektionen att revidera resultatindikatorn för år 2016. Det genomsnittliga antalet anmälningsärenden på de fem senaste JK-listorna är 49 ärenden.³⁶

³⁵ Vid utgången av år 2011 hade myndigheten 240 pågående tillsynsärenden.

³⁶ JK-listan innehöll 59 ärenden vid årsskiftet 2011/2012, 50 ärenden vid årsskiftet 2012/2013, 31 ärenden vid årsskiftet 2013/2014, 48 ärenden vid årsskiftet 2014/2015 och nu 55 ärenden vid årsskiftet 2015/2016.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden per avgjort tillsynsärende har minskat något i förhållande till förra året. Detta stämmer med att de sammanlagda kostnaderna för de tre verksamhetsgrenarna ”Bedriva tillsyn efter anmälan”, ”Bedriva tematisk tillsyn” och ”Bedriva annan egeninitierad tillsyn” har varit något lägre jämfört med år 2014³⁷. Det beror också på att myndigheten år 2015 har avgjort några fler ärenden att fördela kostnaderna på. Fastighetsmäklarinspektionen gör bedömningen att förändringen ligger inom ramen för en normal variation mellan åren.

Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2015 är att den genomsnittliga handläggningstiden för anmälda och egeninitierade tillsynsärenden ska var högst 180 dagar (cirka sex månader).

Årets genomsnittliga handläggningstid på 187 dagar överstiger detta mål med 7 dagar och utgör en betydligt längre handläggningstid jämfört med både år 2014 (163 dagar) och år 2013 (160 dagar). Ökningen av handläggningstiden gäller såväl ärenden som har beslutats på tjänstemannanivå, som ärenden som har beslutats av disciplinnämnden. Förklaringen till de långa handläggningstiderna finns dels i myndighetens satsning på att avsluta äldre ärenden, dels nedskärningen av antalet jurister som myndigheten tvingats göra på grund av sitt minskade anslag.

Anmälningar och vanliga konsumentfrågor

Antalet inkomna anmälningar har under år 2015 ökat kraftigt till 378 stycken, vilket är det högsta antalet anmälningar under de senaste femton åren. Detta bekräftar att den nedgång i antalet anmälningar som kunde noteras under år 2013 endast var tillfällig³⁸.

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

Resultatet av dessa uppföljningar har varit relativt lika mellan åren. Mäklarens agerande³⁹ har varit bland de vanligaste frågeställningarna som konsumenter anmäler eller ställer frågor om. Ifrågasatt budgivning och bristande information har också haft en hög placering i statistiken. Under år 2015 har anmälningar som rör budgivningar och lockpriser dominerat. De

³⁷ 2015: 6 622 tkr + 897 tkr + 413 tkr = 7 932 tkr; 2014: 6 460 tkr + 981 tkr + 730 tkr = 8 171 tkr.

³⁸ Antalet anmälningar var 308 år 2010, 308 år 2011, 288 år 2012 och 259 år 2013.

³⁹ Används när sakfrågan rör mäklarens uppträdande, servicefrågor och liknande.

två orsakerna ligger tillsammans till grund för 54 procent av alla anmälningar. Ett urval av de mest frekventa frågeställningarna genom åren framgår av tabell 11.

Fastighetsmäklarinspektionen gjorde under år 2014 en översyn av de benämningar (sakområden) som inspektionen använder. Från och med år 2014 är strukturen enhetlig, vilket ger bättre förutsättningar för jämförelser mellan sakområden i anmälningar, förfrågningar och tillsynsbeslut. Som en följd av översynen är statistiken inte helt jämförbar med tidigare år.

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

Antal frågeställningar i anmälningar samt i telefonsamtal och e-postfrågor under mätperioderna ⁴⁰	Anmälningar			Telefonsamtal/ e-post ⁴¹		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Pris i marknadsföring ⁴²	32	32	105	14	17	18
Budgivning	47	73	99	37	65	87
Rådgivnings- och upplysningsskyldighet ⁴³	40	46	49	64	32	30
Omsorgsplikt ⁴⁴	2	43	48	19	24	19
Marknadsföring	22	41	36	15	22	23
Mäklarens agerande ⁴⁵	53	46	34	51	33	26
God fastighetsmäklarsed ⁴⁶	7	10	22	42 ⁴⁷	33	22
Överlåtelsehandlingar	13	23	19	16	15	12
Objektsbeskrivning	21	19	17	22	22	22

Fastighetsmäklarinspektionen kan konstatera att priset i marknadsföringen, däribland ifrågasatt lockpris, är den orsak till anmälan som har ökat i särklass mest jämfört med år 2014 (mer än 200 procent). Denna frågeställning har också varit den främsta anledningen till en anmälan under året. Ofta förekommande är också anmälningar som rör budgivningen, rådgivnings- och upplysningsskyldigheten samt omsorgsplikten.

⁴⁰ I tabellen har de sex vanligaste sakområdena för anmälningar respektive frågor rangordnats efter de mest frekventa sakområdena i anmälningarna. På grund av Fastighetsmäklarinspektionens översyn av sakområdenas benämning är 2013 års siffror inte fullt jämförbara med åren 2014 och 2015.

⁴¹ Här redovisas konsumenters kontakter med Fastighetsinspektionen via telefon och e-post. Det är de sex vanligaste frågorna vid varje mättillfälle som redovisas. Kontakterna behöver inte grunda sig på kritik mot en mäklare, utan kan lika väl vara ett led i konsumentens informationsinhämtning.

⁴² Detta sakområde har i årsredovisningar före år 2014 benämnts "Lockpris".

⁴³ Här ingår bland annat det sakområde som i årsredovisningar före år 2014 har benämnts "Bristande information".

⁴⁴ Sakområdet "Omsorgsplikt" används från och med år 2014 för mäklarens allmänna omsorgsplikt när inte något mer specifikt sakområde passar bättre.

⁴⁵ Används när sakfrågan rör mäklarens uppträdande, servicefrågor och liknande.

⁴⁶ Används från och med år 2014 när inte något mer specifikt sakområde passar bättre.

⁴⁷ Denna siffra motsvarar det antal frågor som under mätperioderna för år 2013 har hänförs till gruppen "Övrigt".

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

Frågor på telefon och via e-post kan vara ett led i konsumentens informationsinhämtning eller föranledda av att ett problem har uppstått i kontakten med fastighetsmäklaren eller i bostadsaffären. Av inspektionens statistik går det inte att utläsa vad som har utgjort problem och vad som har varit frågor för att få till exempel förköpsinformation. Beträffande frågorna per telefon och e-post ser fördelningen av ämnesområdena något annorlunda ut jämfört med anmälningsorsaken.

Frågor som rör budgivning är mest frekvent. Frågorna ställs ofta av spekulanter som inte har fått köpa ett objekt som de har lagt på bud på. Funderingar om budgivningen kan även väckas hos köparen när denne har fått anbudsförteckningen. Det faktum att budgivarna är många, har stannat i budgivningen eller dragit tillbaka sina bud – t.ex. på grund av att de deltar i flera budgivningar samtidigt – kan väcka funderingar hos köparen eller andra budgivare om hur budgivningen har gått till. Att budgivningen på ett objekt ”drar iväg” kan i sin tur väcka frågor och misstankar om att mäklaren har använt sig av ett lockpris i marknadsföringen. Budgivning och lockpris är två sakområden som ligger nära varandra. Antalet frågor som rör priset i marknadsföringen, bland annat lockpris, motsvarar däremot inte det höga antalet anmälningar om lockpriser. Förklaringen kan vara att konsumenterna upplever sig ha en tydlig uppfattning om när ett marknadsfört pris är ett lockpris och därmed otillåtet. När det kommer till budgivning däremot är konsumenter mer osäkra på vad som gäller och vilka skyldigheter en fastighetsmäklare har i en budgivningssituation, vilket leder till många förfrågningar.

Med anledning av det missnöje som de många anmälarna ger uttryck för, med misstankar om att det kan vara fråga om lockpriser, kommer inspektionen under år 2016 inleda ett tematiskt tillsynsprojekt om priset i fastighetsmäklarnas marknadsföring.

Tematiska tillsynsärenden

En bristfällig tillämpning av penningtvättslagstiftningen har under många år varit en av de vanligaste grunderna för att fastighetsmäklare har meddelats disciplinära påföljder av Fastighetsmäklarinspektionen. Inspektionen har därför i ett egeninitierat tematiskt tillsynsprojekt under år 2015 granskat fastighetsmäklares åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. En promemoria om projektet har publicerats på inspektionens webbplats.

Projektets syfte har varit att

- tydliggöra vad som krävs av fastighetsmäklarna för att följa penningtvättslagstiftningen och god fastighetsmäklarsed,
- få underlag för fler praxisbildande beslut som kan publiceras som vägledning för branschen,

- fastighetsmäklare, mäklarföretag och branschorganisationer ska få incitament att vidta eventuella åtgärder som behövs för att reglerna ska tillämpas på ett korrekt sätt.

I projektet initierade Fastighetsmäklarinspektionen sammanlagt 32 tillsynsärenden mot lika många fastighetsmäklare. Av dessa skrevs ett ärende av på grund av att mäklaren hade avregistrerats på egen begäran. Nio (9) ärenden skrevs av på grund av att mäklaren inte hade haft några förmedlingsuppdrag under den efterfrågade perioden. I 22 av de 32 initierade ärendena genomfördes granskningar av mäklarnas åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Utfallet av tillsynsprojektet är att påföljder har meddelats i tolv av ärendena. Även avskrivningsbesluten har motiverats relativt utförligt.

Fastighetsmäklarinspektionen har i besluten tagit ställning till principiella frågor för att bidra till en praxisbildning som ger vägledning för fastighetsmäklarbranschen.

Per den 3 februari 2016 har fyra av de tolv besluten om påföljd överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm. Fem av de tolv avgörandena har vunnit laga kraft. I övriga tre ärenden har tiden för mäklaren att överklaga beslutet ännu inte gått ut.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Antalet tillsynsärenden som har påbörjats på Fastighetsmäklarinspektionens initiativ (utöver de tematiska tillsynsärendena) har år 2015 varit 24, jämfört med 33 år 2014 och 17 år 2013. Dessa egeninitierade ärenden kan ha inletts till följd av inspektionens egna kontroller och granskningar, uppföljningar av tidigare tillsynsbeslut, omvärldsbevakning samt beslut och annan dokumentation från andra myndigheter. Det varierande antalet mellan åren är naturligt, eftersom de omvärldsfaktorer som kan ge incitament till att ett tillsynsärende läggs upp inte följer någon återkommande struktur.

Det totala antalet tematiska tillsynsärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden ligger på samma nivå som tidigare år (56 år 2015 respektive 57 åren 2013 och 2014).

Tillsynsärendenas utgång

Tabell 12 Tillsynsärendenas utgång

Tillsynsärendenas utgång	2013	2014	2015
Totalt antal avskrivna ärenden	268	247	240
Antal avskrivna ärenden av tjänsteman	229	200	206
varav:			
• avskrivning utan yttrande från mäklaren	48	47	36
• avskrivning efter yttrande från mäklare	181	153	170
Antal avskrivna ärenden av disciplinnämnden	39	47	34
Totalt antal mäklare med beslut om disciplinpåföljd	71	83	99
Antal mäklare vars registrering har återkallats	4	1	2
Antal mäklare som har meddelats varning	45 ⁴⁸	62 ⁴⁹	65 ⁵⁰
Antal mäklare som har meddelats erinran ⁵¹	22	20	32 ⁵²
Antal mäklare som varit föremål för tillsynsbeslut	322	308	317
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet mäklare med tillsynsbeslut	22,0	27,0	31,2
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet registrerade mäklare	1,06	1,22	1,45

Under året har myndigheten avgjort 206 ärenden på tjänstemannanivå, vilket är några fler än år 2014, men färre än år 2013. Andelen sådana tillsynsbeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut är ungefär samma som föregående år, 60 procent jämfört med 61 procent år 2014. Motsvarande siffra år 2013 var 65 procent.

⁴⁸ Antalet tillsynsbeslut av disciplinnämnden om varning var egentligen 46, eftersom en mäklare hade meddelats varning i två olika tillsynsbeslut.

⁴⁹ Antalet tillsynsbeslut av disciplinnämnden om varning var egentligen 63, eftersom en mäklare hade meddelats varning i två olika tillsynsbeslut. I siffran 62 ingick ett beslut med anledning av en anmälan om närståendeförväv, som borde ha lagts upp som ett egeninitierat ärende när inspektionen bestämde sig för att utreda omständigheterna i ärendet. Ett ärende som hade omprövats räknades bort, eftersom resultatet av omprövningen blev att Fastighetsmäklarinspektionen upphävde det tidigare beslutet om varning. Beslutet ingick i stället i siffran för "Antal avskrivna ärenden av disciplinnämnden".

⁵⁰ Antalet tillsynsbeslut av disciplinnämnden om varning är egentligen 69, eftersom tre mäklare har meddelats varning i två tillsynsbeslut vid två olika sammanträden. Dessutom har en mäklare som fått sin registrering återkallad meddelats en varning två månader före beslutet om återkallelse.

⁵¹ 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 fullt jämförbara innehållsmässigt.

⁵² Antalet beslut om erinran är egentligen 33, eftersom en mäklare har meddelats både en varning och en erinran under året. Denna mäklare återfinns bland de varnade mäklarna.

Disciplinnämnden har under år 2015 haft tio sammanträden, vilket är lika många som år 2014⁵³. Nio sammanträden genomfördes år 2013.

Under år 2015 har 137 ärenden avgjorts av disciplinnämnden, vilket är fler ärenden jämfört med både år 2014 och 2013. 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.

Två fastighetsmäklare har under år 2015 fått sin registrering återkallad i ett beslut av disciplinnämnden, jämfört med en (1) mäklare år 2014 och fyra år 2013. Att det är få mäklare som meddelas den strängaste påföljden är naturligt och även att antalet återkallade registreringar varierar från år till år.

Under år 2015 har både antalet och andelen fastighetsmäklare som har meddelats en disciplinär påföljd ökat.

Att antalet mäklare som har meddelats en disciplinär påföljd varit fler år 2015 än 2014 kan delvis förklaras av den tematiska tillsynen om mäklares åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Drygt en tredjedel av mäklarna som ingick i denna granskning meddelades en påföljd.

Fastighetsmäklarinspektionen har under året avgjort 343 tillsynsärenden⁵⁴ mot 317 fastighetsmäklare⁵⁵. Av dessa har drygt 31 procent meddelats en eller flera disciplinpåföljder. Det innebär att andelen granskade mäklare som meddelats en disciplinär påföljd har ökat under året jämfört med år 2013 och även jämfört med år 2014.

Antalet mäklare som har meddelats en disciplinär påföljd har motsvarat knappt en och en halv (1,45) procent av det totala antalet fastighetsmäklare som var registrerade vid utgången av år 2015 (6 834 mäklare, varav 103 hyresförmedlare⁵⁶).

De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder

Under år 2015 har den vanligaste grunden för disciplinpåföljder mot fastighetsmäklare varit underlåtenhet att vidta åtgärder eller dokumentera kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen. Därefter kommer bristfällig dokumentation i journalen eller i objektsbeskrivningen.

⁵³ Antalet protokollförda sammanträden var egentligen 11, men ett sammanträde behandlade enbart ett beslut om att ompröva ett tidigare fattat beslut. Beslutet att ompröva det tidigare beslutet fattades per capsulam.

⁵⁴ Se tabell 10 (s. 25).

⁵⁵ Se tabell 12 (s. 31).

⁵⁶ Se tabell 5 (s. 16).

Tabell 13 De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder⁵⁷

Bedömd sakfråga	2013	2014	2015
Kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen	15	28	47
Journal	31	22	32
Objektsbeskrivning	13	27	30
Anbudsförteckning	9	13	17
Uppdragsavtal	8	5	13
Besiktningssklausul	10	2	7
Rådgivnings- och upplysningsskyldighet ⁵⁸	5 ⁵⁹	6	7
Omsorgsplikt	2 ⁶⁰	7	7
Marknadsföring ⁶¹	1	7	7

Under år 2015 har Fastighetsmäklarinspektionen genomfört en tematisk granskning av fastighetsmäklares åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Granskningen har under år 2015 fått till följd att antalet disciplinpåföljder för brister avseende kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen har ökat igen⁶². Detta har utgjort den vanligaste grunden för disciplinära påföljder under år 2015. Bristerna gäller dels fastighetsmäklarens åtgärder för att uppnå kundkännedom, dels hur mäklaren har dokumenterat sina åtgärder.

Avsaknad av journaler, eller ofullständiga anteckningar över förmedlingsuppdragen i journalerna, har varit en vanlig grund för disciplinära påföljder de senaste åren. Om en fastighetsmäklare har underlåtit att notera en eller flera åtgärder i journalen har det normalt gett anledning till en erinran. Om mäklaren har underlåtit att upprätta och tillhandahålla en journal har det normalt gett anledning till en varning.

Även brister som rör mäklarnas objektsbeskrivningar har ökat jämfört med tidigare år. Det kan vara en följd av den tematiska granskningen som inspektionen genomförde år 2014. Detta projekt ledde till ett tydliggörande av vilka krav som ställs på objektsbeskrivningar enligt lag och god fastighetsmäklarsed. Den praxis som utvecklades har inspektionen fortsatt att tillämpa vid sin löpande granskning av objektsbeskrivningar.

⁵⁷ Grunderna för de disciplinära påföljderna återkallelse av registreringen, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

⁵⁸ I årsredovisningar före år 2014 har detta sakområde benämnts "Omsorgsplikt, informations- och upplysningsskyldighet".

⁵⁹ I årsredovisningen 2013 angavs felaktigt att "Omsorgsplikt samt rådgivnings- och upplysningsskyldighet" var grunden för påföljd i 10 beslut. Siffran har rättats i denna årsredovisning till sammanlagt 7 beslut, av vilka 2 hade grunden "Omsorgsplikt" och 5 grunden "Rådgivnings- och upplysningsskyldighet".

⁶⁰ Se fotnot 59.

⁶¹ I årsredovisningar före år 2014 har detta sakområde benämnts "Vilseledande marknadsföring".

⁶² Se avsnittet "Tematiska tillsynsärenden" (s. 29 f.).

Överklaganden av tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

God fastighetsmäklarsed utvecklas framför allt genom Fastighetsmäklarinspektionens beslut och de allmänna förvaltningsdomstolarnas avgöranden efter fastighetsmäklarens överklagande. Arbetet med överklagandena har därför en mycket stor betydelse för praxisbildningen.

Handläggningen av överklagandeärendena är en resurskrävande och prioriterad del av tillsynsarbetet. I arbetet med överklagandena ingår i första hand yttranden till domstolarna, eventuella inställelser till muntliga förhandlingar, eventuella överklaganden av domar samt kontroller av om domar eller beslut har vunnit laga kraft.

Arbetsbelastningen, prioriteringarna och beredningstiderna i de allmänna förvaltningsdomstolarna, samt antalet domstolsinstanser som ett överklagande blir prövat i, är avgörande för hur lång handläggningstiden blir för varje överklagandeärende.

Tabell 14 Överklagade tillsynsbeslut och avgjorda överklaganden⁶³

Överklaganden av inspektionens beslut om disciplinpåföljd, antal	2013	2014	2015
Antal överklaganden från mäklare av inspektionens beslut om disciplinpåföljd	20	27	15
varav			
• återkallelse av registreringen	2	0	3
• varning	14	22	10
• erinran	4	5	2
Antal slutligt avgjorda överklaganden av förvaltningsdomstol, varav	33	18 ⁶⁴	26
utgången har fastställts till			
• återkallelse av registrering	2	0	0
• varning	19	11	17
• erinran	0	2	1
utgången har ändrats till			
• varning	0	1	0
• erinran	1	2 ⁶⁵	3
• ingen disciplinpåföljd	11	2	5
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	27	36	25

⁶³ I tabellen redovisas bara överklaganden som resulterar i en domstolsprövning av själva sakfrågan, dvs. domstolsbeslut om avvisning eller avskrivning redovisas inte.

⁶⁴ Antalet har felaktigt angetts vara 16 i årsredovisningen för år 2014, vilket har rättats här.

⁶⁵ I årsredovisningen 2014 har denna siffra angetts vara noll (0). Under år 2015 har det kommit till Fastighetsmäklarinspektionens kännedom att en dom från Förvaltningsrätten i Stockholm, med en ändring av utgången till erinran, vann laga kraft år 2014. Dessutom har det kommit till inspektionens kännedom att en dom från Kammarrätten i Stockholm, med en ändring av utgången till erinran, vann laga kraft 2014. Siffran har därför justerats från 0 till 2 i denna årsredovisning.

Av de 33 meddelade besluten om erinran under år 2015⁶⁶ har två, dvs. sex (6) procent, av besluten överklagats. Antalet överklaganden av beslut om varning har uppgått till tio, vilket motsvarar 15 procent i förhållande till de 69 meddelade besluten om varning under år 2015.

Överklagandefrekvensen år 2015 ligger lägre än under år 2014, då andelen överklaganden beträffande erinran var 25 procent och beträffande varning 35 procent, i förhållande till antalet beslut.

I jämförelse med beslut om varning och erinran är överklagandefrekvensen betydligt högre för disciplinära beslut om återkallelse av registreringen. Två av de fyra beslut om återkallelse av registreringen som meddelades år 2013 överklagades. Det enda beslutet om återkallelse av registreringen i form av en disciplinär påföljd som Fastighetsmäklarinspektionen meddelades under år 2014 överklagades i januari 2015. Dessutom har båda de två disciplinära besluten om återkallelse som inspektionen har meddelat under år 2015 överklagats. Fem överklaganden av sju beslut om återkallelse de senaste tre åren ger en genomsnittlig överklagandefrekvens på 71 procent.

För de domar som har vunnit laga kraft under år 2015 har tiden mellan fastighetsmäklarens överklagande och det lagakraftvunna avgörandet som minst varit knappt sex månader (en domstolsinstans) och som mest två år och fyra månader (tre domstolsinstanser).

Förvaltningsrätten i Stockholm

Beträffande de överklagandeärenden som slutligt har avgjorts av en förvaltningsdomstol under år 2015 är 20 domar från Förvaltningsrätten i Stockholm. I 15 av dessa avgöranden har fastighetsmäklarens yrkande om ändring avslagits, varav samtliga avsåg en varning. I dessa fall har alltså den av Fastighetsmäklarinspektionen meddelade påföljdsnivån fastställts, men motiveringen kan variera.

Förvaltningsrätten har i fem domar bifallit mäklarens överklagande. I tre av dessa domar har förvaltningsrätten ändrat en varning till erinran. I två domar har förvaltningsrätten ändrat utgången till ingen påföljd alls genom att upphäva en meddelad varning.

Kammarrätten i Stockholm

Sex domar av Kammarrätten i Stockholm som avser en disciplinär påföljd enligt fastighetsmäklarlagen har vunnit laga kraft under år 2015. Kammarrätten har fastställt Fastighetsmäklarinspektionens beslut om varning i två av dessa och erinran i ett fall. Två varningar och en erinran har upphävts av kammarrätten, vilket innebär att utgången har ändrats till ingen påföljd alls.

⁶⁶ Se tabell 12 och fotnot 52 (s. 31).

Högsta förvaltningsdomstolen

Under år 2015 har Högsta förvaltningsdomstolen inte meddelat någon dom som avser påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

Utföra kontroller och granskningar

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

Tabell 15 **Kontroller och granskningar**

Kontroller och granskningar, antal	2013	2014	2015
Antal påbörjade ärenden	992	915	879
varav:			
• återkommande registerkontroller	4	4	4
• anmälan om närståendeförvärv	11	7	9
• försäkringsfrågor	793	686 ⁶⁷	669
• utebliven årsavgift	184	218	197 ⁶⁸
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0
Antal avgjorda ärenden	973	985	875
varav:			
• återkommande registerkontroller	3	5	3
• anmälningar om närståendeförvärv	10	7	9
• försäkringsfrågor	776	755 ⁶⁹	666
• utebliven årsavgift	184	218	197 ⁷⁰
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0

Utföra återkommande registerkontroller

Enligt 6 § 5 fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Av den anledningen gör Fastighetsmäklarinspektionen varje år återkommande kontroller av om mäklare har restförda skulder eller noteringar i Polismyndighetens

⁶⁷ Tabellen redovisar endast antal ärenden. Ett av ärendena år 2014 avsåg 82 mäklare.

⁶⁸ Ytterligare ett ärende har diarieförts inom verksamhetsgrenen ”Handlägga utebliven årsavgift”. Detta inleddes emellertid inte med ett beslut som övriga sådana ärenden, utan med ett föreläggande i november 2015. Mäklaren hade varit avregistrerad på grund av försäkring när årsavgiften skulle betalas, men hade under hösten kommit in med ett försäkringsintyg som visade att det hade funnits en försäkring under hela året. Beslutet om återkallelse av registreringen omprövades därför och mäklaren förelades att betala årsavgiften. Dessa omständigheter gör att detta ärende inte har räknats med i redovisningen av ärendena om utebliven årsavgift.

⁶⁹ Se fotnot 67.

⁷⁰ Se fotnot 68.

belastningsregister. Inspektionens planering är att varje år kontrollera ungefär en femtedel (20 procent) av de registrerade fastighetsmäklarna. Ett nytt kontrollärende läggs normalt upp varje kvartal och drygt 300 mäklare kontrolleras i varje ärende.

Under år 2015 har Fastighetsmäklarinspektionen kontrollerat 1 125 fastighetsmäklare av de vid årsskiftet 2015/16 totalt 6 834 registrerade mäklarna, vilket utgör drygt 16 procent. Resultatet av årets registerkontroller har gett inspektionen anledning till att initiera sex (6) tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. År 2014 kontrollerades 1 250 fastighetsmäklare (18 procent), vilket ledde till att ett (1) tillsynsärende initierades.⁷¹ År 2013 kontrollerades 1 328 fastighetsmäklare (20 procent), där kontrollerna inte gav anledning till något tillsynsärende alls.

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

Handlägga anmälan om närståendeförvärv

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

Inspektionen har under år 2015 fått in nio (9) anmälningar från fastighetsmäklare om närståendeförvärv. Av dessa har åtta (8) avskrivits utan att något tillsynsärende mot fastighetsmäklare har egeninitierats. Ett ärende som inleddes år 2014 har utretts och lett till ett beslut om avskrivning under år 2015. Detta gör att inspektionen också har avgjort nio (9) ärenden under år 2015.

Handlägga försäkringsfrågor

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

Enligt 6 § 2 fastighetsmäklarlagen (2011:666) krävs att en fastighetsmäklare har en försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § samma lag. Det framgår av 20 § andra stycket 4 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) att försäkringsskyddet kan upphöra tidigast en månad efter det att Fastighetsmäklarinspektionen har underrättats om upphörandet. När inspektionen har fått ett meddelande från ett försäkringsbolag om att försäkringen har upphört, föreläggs fastighetsmäklaren att komma in med ett nytt försäkringsintyg inom en månad. Om inte ett intyg har kommit in

⁷¹ Ytterligare en fastighetsmäklare uppmärksammades i kontrollerna år 2014, men uppgifterna fördes i detta fall in i ett redan pågående tillsynsärende.

återkallar inspektionen fastighetsmäklarens registrering dagen efter det sista datumet för försäkringsskyddet. Om försäkringsbolaget meddelar inspektionen att försäkringen kommer att upphöra ett visst senare datum, fattas beslutet om återkallelse av registreringen dagen efter detta datum. Även i dessa fall föreläggs mäklaren att inom den angivna tiden komma in med ett försäkringsintyg. Det framgår alltid av dessa beslut att återkallelsen gäller omedelbart.

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 påbörjas med anledning av att mäklare har varit sena med att betala årsavgiften varierar år från år. I en tredjedel av fallen är orsaken till att en fastighetsmäklare inte har betalat årsavgiften att mäklaren har avlidit eller inte längre har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare.

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2015 har varit att beslut om att återkalla registreringen för fastighetsmäklare som inte har betalat årsavgiften ska fattas senast den 15 april (en månad efter den föreskrivna betalningsdagen).

Fastighetsmäklarinspektionen har den 13 april 2015 beslutat att omedelbart återkalla registreringen för de 197 registrerade fastighetsmäklare som då inte hade betalat årsavgiften. Nio (9) av dessa fastighetsmäklare hade registrering för hyresförmedlare. Avregistreringar med anledning av sådana beslut sker normalt samma dag som besluten expedieras.⁷²

Av de 197 besluten om återkallelse av registreringen har 131 beslut omprövats, dvs. två tredjedelar. Den vanligaste orsaken till omprövning har varit att fastighetsmäklaren, efter att ha fått beslutet om återkallelse, har betalat in den årliga avgiften. Som jämförelse kan nämnas att antalet omprövade beslut om återkallelse av registreringen på grund av att årsavgiften inte hade betalats i rätt tid var 166 år 2014 och 123 år 2013. Antalet omprövningar var alltså färre år 2015 än år 2014, men fler än år 2013.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens handläggningsrutiner ska myndigheten inleda en utvidgad granskning av fastighetsmäklare som har varit sena med att betala årsavgiften tre gånger eller fler under de senaste

⁷² Ett ärende har diarieförts som avslutat den 15 april 2015. Vid en närmare kontroll har det visat sig att beslutet fattades den 13 april 2015, men att ärendet avslutades först i samband med att beslutet skickades på nytt till en ny adress den 15 april 2015.

fem åren. År 2015 har inspektionen initierat tre (3) tillsynsärenden på den grunden. År 2014 initierade inspektionen ett (1) tillsynsärende med anledning av motsvarande kontroll, men inget år 2013.

Kontrollera övriga formella krav

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

I 9 § fastighetsmäklarförordningen anges att om en fastighetsmäklare upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs eller får näringsförbud, ska mäklaren anmäla det till Fastighetsmäklarinspektionen. Detsamma gäller om något annat av de formella kraven för att vara registrerad som fastighetsmäklare har ändrats. Förutom begäran om avregistrering⁷³ har inspektionen under år 2015 inte fått in några sådana anmälningar.

En av förutsättningarna för att uppnå målet med ett tillförlitligt fastighetsmäklarregister är att Fastighetsmäklarinspektionen har korrekta uppgifter om fastighetsmäklarna. När Fastighetsmäklarinspektionen har fått kännedom om att en adress eller någon annan uppgift i fastighetsmäklarregistret har kunnat vara felaktig, har inspektionen skickat en förfrågan om detta till fastighetsmäklaren. Eftersom det har visat sig vara långt ifrån alla tillskrivna mäklare som svarar på inspektionens skrivelser i sådana fall, har myndigheten från och med år 2015 börjat förelägga mäklarna att ge in korrekta uppgifter. I de fall där inte heller dessa förelägganden har besvarats inom föreskriven tid, har inspektionen funnit anledning att initiera tillsynsärenden. Detta har skett i två fall under år 2015.

Anmälningar till åklagare om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling

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

⁷³ Se avsnittet "Begäran om avregistrering" (s. 20).

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

Tabell 16 **Anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling**

Anmälningar till åklagare, antal	2013	2014	2015
Antal påbörjade ärenden	62	28	15
Antal avgjorda ärenden	43	42	21
Antal personer som anmälts till åklagare	25	32	14

Under år 2015 har totalt femton ärenden som har gällt ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling påbörjats. Av dessa hade två vid årsskiftet ännu inte avgjorts av Fastighetsmäklarinspektionen.

Av de 21 ärenden som har avgjorts under år 2015 har Fastighetsmäklarinspektionen avskrivit sju ärenden.⁷⁴ I fjorton av ärendena har inspektionen skickat en anmälan om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling till en åklagare, dvs. i 67 procent av de avgjorda ärendena. Detta ska jämföras med åren 2014 och 2013, då andelen anmälningar av de avgjorda ärendena var 76 respektive 58 procent.

Färre ärenden har initierats och avgjorts under år 2015 i förhållande till åren 2014 och 2013. Anledningen till detta är bland annat att myndigheten i slutet av oktober år 2013 tog emot en anmälan mot 51 personer. Denna anmälan fick till följd att lika många ärenden lades upp. Detta är förklaringen till de ovanligt höga antalet avgjorda ärenden under åren 2013 och 2014. Som jämförelse kan nämnas att tolv ärenden inleddes år 2012 och nitton ärenden avgjordes. Av dessa anmäldes fem personer till en åklagare.

Av de fjorton anmälningar till åklagare som har gjorts år 2015 har två förundersökningar lagts ner.⁷⁵ Beträffande de övriga tolv anmälningarna har Fastighetsmäklarinspektionen ännu inte fått något besked från Åklagarmyndigheten. De besked som inspektionen fick från Åklagarmyndigheten om huruvida åtal hade väckts eller förundersökningar lagts ner eller inlemts under år 2014, ansågs inte vara tillräckligt många för att ge en rättvis bild av utgången. Någon jämförelse med år 2014 går därför inte att göra.

⁷⁴ Ett av dessa ärenden utgjorde i själva verket en komplettering från anmälaren till ett ärende som avgjordes och skickades till åklagare år 2014. Eftersom detta ärende inte ledde till en ny anmälan, har det noterats som avskrivet.

⁷⁵ Fastighetsmäklarinspektionen fick besked om ett av dessa beslut den 19 januari 2016.

Utfärda regler

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

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I verksamhetsområdet ”Utfärda regler” (i fortsättningen kallat regelarbetet) ingår arbetet med Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd. Inspektionen har fyra gällande författningar med föreskrifter, vilka är kungjorda i Kammarkollegiets författningssamling. Inspektionen har inte några allmänna råd för närvarande.

Kostnader för regelarbetet

Tabell 17 **Kostnader för regelarbetet 2015**

Kostnad, tkr	2013	2014	2015
Utfärda regler	339	7	271

Mål och resultatindikatorer

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

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2015 har följande aktiviteter varit särskilt prioriterade under året.

- Uppgifter och förteckningar i rätt tid.
- Skrivelse till regeringen om ändringar i fastighetsmäklarförordningen.
- Ändringar i föreskrifterna med anledning av ändrad lagstiftning.

Enligt verksamhetsplanen 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.

Upphävda föreskrifter

En ändring i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter (KAMFS 2013:5) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättsföreskrifterna) har beslutats den 11 juni 2015. Ändringen innebär att inspektionens tidigare föreskrifter om personer i politiskt utsatt ställning i 12 – 16 §§ har upphört att gälla vid utgången av juli 2015. De nya föreskrifterna om sådana personer finns sedan den 1 augusti 2015 i lagen (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen). Inspektionen har sedan dess inte längre något bemyndigande att meddela sådana föreskrifter.

Författningsändringen kom ut från trycket den 7 juli 2015. Resultatindikatorn om att inspektionens föreskrifter ska kungöras i Kammarrättens författningssamling minst fyra veckor, vid särskilda skäl minst två veckor, innan de träder i kraft får anses vara uppfyllt. Författningen har utarbetats i enlighet med riktlinjerna för myndigheters föreskrifter. Det har saknats skäl för inspektionen att upprätta någon konsekvensutredning med anledning av att bestämmelserna har upphävts.

Uppgiftsinlämning och skrivelse till regeringen

Fastighetsmäklarinspektionen har i början av år 2015 skickat förteckningen över inspektionens gällande författningar till regeringen och utgivaren av Svensk författningssamling (SFS) i enlighet med bestämmelserna i författningssamlingsförordningen (1976:725).

Under hösten har inspektionen skickat en hemställan till regeringen med förslag på vissa förordningsändringar, bland annat om en höjning av den årliga avgiften från fastighetsmäklare. Men även andra ändringar som skulle effektivisera Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet.

Förberedande arbete inför föreskriftsändringar

Med anledning av ändringarna i penningtvättslagen från och med den 1 augusti 2015 har inspektionen arbetat på ett utkast till ytterligare ändringar i penningtvättsföreskrifterna. Enligt planeringen ska den nya författningen även innehålla allmänna råd. Den generellt mycket höga arbetsbelastningen under året har dock fått till följd att arbete med detta inte har kunnat slutföras.

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2015 även förberett sig inför de föreskriftsändringar som kommer att bli nödvändiga med anledning av Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU av den 20 november 2013 om ändring av direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning (EU) nr 1024/2012 om administrativt samarbete genom informationssystemet för den inre marknaden (IMI-förordningen). Propositionen med förslag till bland annat en ny lag om erkännande av yrkeskvalifikationer har ännu inte beslutats av riksdagen.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

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

Fastighetsmäklarinspektionens strategiska utgångspunkter för arbetet med kommunikationsverksamheten framgår av kommunikationsstrategin.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

- Informera allmänheten och konsumenter
- Informera fastighetsmäklare och studenter

Kostnader för kommunikationsverksamheten

Kostnaderna för kommunikationsverksamheten har under år 2015 minskat kraftigt jämfört med åren 2014 och 2013. Detta beror huvudsakligen på de kostnadsnedskärningar som Fastighetsmäklarinspektionen har gjort för att klara minskningen av inspektionens anslag. Det ansträngda arbetsläget har medfört att en mindre del av arbetstiden har kunnat ägnas åt kommunikationsverksamheten.

Tabell 18 **Kostnader för kommunikationsverksamheten**

Kostnad, tkr	2013	2014	2015
Informera allmänheten och konsumenter	4 049	4 198	3 374
Informera fastighetsmäklare och studenter	1 743	1 999	1 617
Totalt	5 783	6 197	4 991

Mål och resultatindikatorer

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

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2015 har följande aktiviteter varit särskilt prioriterade under året.

- Slutföra arbetet med årsboken 2013.
- Införa en intern fördelning av innehållsansvaret för informationen på webbplatsen.

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

Enligt verksamhetsplanen ska följande resultatindikatorer följas upp.

- Vår webbplats besöks av minst 1 000 unika besökare per dag.
- Vår skriftliga information på webbplatsen är uppdaterad och har ett läsbarhetsindex som uppgår till högst 50.
- Vi uppnår 100 procent godkända tester vid mätningar av webbplatsens tillgänglighet.
- Minst 500 omnämnanden i medier.

Uppföljningen av årets resultatindikatorer visar att webbplatsen har haft i genomsnitt 1 125 unika besökare per dag, vilket uppfyller inspektionens målsättning. Det genomsnittliga läsbarhetsindexet ligger under 50 och även tillgänglighetsmålet på 100 procent har uppnåtts. Antalet omnämnanden i media har blivit drygt 750, vilket är mycket högre än målsättningen.

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.

I slutet av år 2014 gjordes en översyn av konsumentinformationen på webbplatsen med hjälp av en klarspråkskonsult. Resultatet av detta arbete är att de flesta informationsbladen till konsumenterna har fått en språklig uppdatering under år 2015. I samband med översynen har vi samlat all information som rör registrering under en flik på webbplatsens första sida med det nya namnet ”Registrering”. Avsikten är att det ska bli lättare för webbplatsens besökare att hitta information som rör registrering som fastighetsmäklare.

Länkar till webbplatsen

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

En av de främsta kanalerna under året har varit en klickbar annons, så kallade banner, som Fastighetsmäklarinspektionen har haft på en av de största annonsplatserna för bostäder som är till salu. Syftet har varit att nå de konsumenterna som har planer på att byta bostad eller som av andra skäl är intresserade av bostadsmarknaden. Under året har vår banner exponerats

drygt 1,7 miljoner gånger varav 1 570 har klickat sig vidare till inspektionens webbplats. Inspektionens webbplatsstatistik visar att drygt 3 500 besökare har kommit via den bostadssajt där vår banner har funnits, vilket tyder på att det är en effektiv kanal.

Antalet besökare som har kommit till www.fmi.se via länkar från Boverkets och Konsumentverkets webbplats OmBoende har stabiliserats på runt 1 000 besökare årligen.

Synlighet i medierna genererar också besök på webbplatsen, i vissa fall långt efter publiceringen. Som exempel kan nämnas en artikel – som en av de stora dagstidningarna publicerade på sin webbplats år 2013 – fortfarande har genererat över 500 besökare under år 2015.

Antal besökare på webbplatsen

Antalet unika besökare per dag till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats har nu stabiliserats på en nivå strax över 1 100.

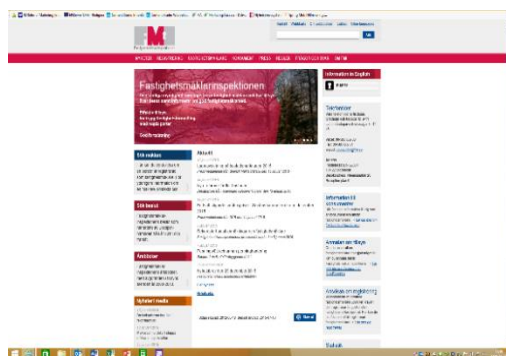
Tabell 19 Webbplatsen – antal unika besökare per dag

Webbplatsen	2013	2014	2015
Antal unika besökare per dag	1 241	1 106	1 125

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2015 har varit att vår webbplats besöks av minst 1 000 unika besökare per dag. Detta mål har uppnåtts. Totalt under året blir det omkring 400 000 besök på webbplatsen.

Att antalet besökare ligger på ungefär samma nivå som år 2014 måste betraktas som mycket bra. Under året har inspektionen endast haft en banner på en av de stora annonsbostadsplatserna, jämfört med tre under förra året. Dessutom under en kortare tidsperiod.

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



Statistiken visar att de mest besökta sidorna efter ”Startsidan” har varit ”Årsboken 2012”, ”Några tips till dig som ska köpa eller sälja hus med enskilt vatten och avlopp”, ”Sök beslut”, ”Nyheter”, ingångssidan ”Fastighetsmäklare”, ”Utbildningskrav för att bli registrerad som fastighetsmäklare” samt ingångssidan ”Konsument”.

Webbplatsens tillgänglighet

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

Tabell 20 Webbplatsens tillgänglighet

Tillgänglighet	2013	2014	2015
Procent godkända tester	100	100	100

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2015 har varit att vi uppnår 100 procent godkända tester vid mätningar av webbplatsens tillgänglighet. Tidigare år har detta gjorts via en numera nedlagd tjänst. Under år 2015 har inspektionen använt en annan tjänst, som söker igenom webbplatsen sidor och signalerar om något fel har hittats ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Läsbarhetsindex för skriftlig information

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

Tabell 21 Webbplatsen – läsbarhetsindex för skriftlig information⁷⁶

Läsbarhetsindex i procent	2013	2014	2015
Löpande text på webbplatsen	44	39	42
Faktablad för konsumenter	32-54	32-54	34-55
Faktablad för fastighetsmäklare	42-56	41-56	42-58

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2015 har varit att vår skriftliga information på webbplatsen är uppdaterad och har ett läsbarhetsindex som uppgår till högst 50. Att Fastighetsmäklarinspektionens löpande text på webbplats har fått ett LIX-värde om 42 innebär att den är medelsvår, ungefär som en normal tidningstext. Det genomsnittliga LIX-

⁷⁶ 30-40 = lättläst, skönlitteratur, populärtidningar, 40-50 = medelsvår, normal tidningstext, 50-60 = svår, normalt värde för officiella texter.

värdet av samtliga faktablad på webbplatsen visar 48, vilket är under den gräns som inspektionen inte vill överskrida.

Informera allmänheten och konsumenter

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2015 genomfört olika informationsinsatser som riktat sig till målgruppen allmänheten och konsumenter. Insatserna har varit pressmeddelanden, intervjuer i medier, banners på annonsplatser för bostäder, deltagande i bomässor, samverkan med andra myndigheter och organisationer med mera. Dock har insatserna varit betydligt färre under år 2015 jämfört med år 2014 beroende på myndighetens minskade anslag under året. Men vår synlighet i media har ändå ökat kraftigt.

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 2015 skickat ut pressmeddelanden med följande rubriker.

- Anmälningar och disciplinära påföljder ökade under 2014
- De vanligaste orsakerna för anmälningar av mäklare
- Fastighetsmäklarinspektionen – 20 år som myndighet

Tabell 22 Fastighetsmäklarinspektionen i medierna

Förekomst i medier	2013	2014 ⁷⁷	2015
Antal tidningsartiklar samt radio- och TV-inslag där myndigheten nämnts	518	484	752
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	49	108	176
Myndigheten i sociala medier	-	44	38

Antalet tidningsartiklar i digitala medier och press, där myndighetens namn nämnts, har ökat kraftigt under året; 36 procent jämfört med föregående år. Det är i fysisk press som ökningen har skett. Antalet tillfällen då myndighetschefen har uttalat sig har också ökat relativt mycket jämfört med åren 2014 och 2013. Myndighetschefen har uttalat sig i 176 artiklar under året. Hon har intervjuats två gånger till inslag i TV4-nyheterna och två gånger till radioprogrammet Plånboken.

⁷⁷ Fastighetsmäklarinspektionen bytte leverantör av mediebevakningen den 1 september 2014. Siffrorna för åren 2014 och 2015 har helt och hållet baserats på den nya leverantörens bevakning. Siffran för antalet tidningsartiklar samt radio- och TV-inslag har ändrats i förhållande till årsredovisningen 2014. Redovisningen av förekomsten i sociala medier var ny år 2014 och är inte möjlig att redovisa för år 2013.

Temat under året har varit att varningar och anmälningar mot mäklare ökar. Framför allt har det handlat om lockpriser.

Några exempel på artiklar:



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 11 600 gånger. Störst har intresset varit för filmen ”Att köpa via fastighetsmäklare” med närmare 3 000 visningar enbart under år 2015.

Medverkan vid bomässor

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2015 medverkat vid två bomässor. Vid mässorna har inspektionen haft en monter, där anställda har informerat om fastighetsmäklartjänsten och vad konsumenter bör tänka på vid en bostadsaffär.

Samverkan med andra myndigheter

Att samverka med andra myndigheter som är konsumentinriktade, eller på något annat sätt har liknande uppgifter som Fastighetsmäklarinspektionen, 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. Under år 2015 har Fastighetsmäklarinspektionen och Boverket haft ett samrådsmöte om Boverkets och Konsumentverkets webbplats www.omboende.se.

Fastighetsmäklarinspektionen medverkar i samordningsorganet för tillsyn enligt penningtvättslagstiftningen.

Inspektionens kommunikationsansvarige medverkar i Tillsynsforums styrgrupp och webbredaktion.

Hallå konsument är en nationell upplysningstjänst för vägledning i konsumentfrågor som lanserades den 31 mars 2015.

Fastighetsmäklarinspektionen är en av de myndigheter som har medverkat till detta i olika samverkansgrupper. I samband med lanseringen av tjänsten

bildades ett samordningsråd som diskuterar övergripande strategiska frågor under ledning av Konsumentverkets generaldirektör. I rådet finns representanter från olika myndigheter och det är myndighetschefen som deltar från Fastighetsmäklarinspektionen. Därutöver finns det två andra grupperingar – nätverksgruppen för hallå konsument och kommunikatörsgruppen – som träffas för att diskutera mer praktiska frågor runt tjänsten. I dessa två grupper representeras myndigheten av inspektionens kommunikationsansvarige.



Fastighetsmäklarinspektionen bildades den 1 oktober 1995. För att uppmärksamma detta anordnades ett 20-årsjubileum i form av ett seminarium med efterföljande mingel i myndighetens lokaler. Seminariet inleddes med ett anförande av konsumentministern Per Bolund. Därefter följde en paneldebatt om aktuella fastighetsmäklarfrågor med de två branschorganisationernas verkställande direktörer samt Konsumentverkets GD och inspektionens chef. I samband med jubileumsdagen lanserades en skrift som beskriver myndighetens historia.

Myndighetschefen Eva Westberg och moderatorn Ola Jingryd.

Informera fastighetsmäklare och studenter

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

Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev

Andelen fastighetsmäklare som har fått del av Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev är drygt 99 procent.

Tabell 23 **Nyhetsbrev**

Nyhetsbrev, antal och andel	2013	2014	2015
Antal nyhetsbrev som har distribuerats	8	11	11
Andel mäklare som har nåtts av nyhetsbreven, %	94	99	99
Övriga mottagare av nyhetsbreven ⁷⁸	-	150	173

⁷⁸ Siffrorna avser antalet prenumaranter på nyhetsbreven som inte är registrerade fastighetsmäklare. Det finns ingen statistik för år 2013.

Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev har skickats till de registrerade fastighetsmäklare som har uppfyllt sin skyldighet att lämna sin e-postadress till inspektionen. Totalt är det nu endast 56 fastighetsmäklare som inte har lämnat uppgifter om sin e-postadress till inspektionen. Det finns även andra prenumeranter.

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

Informationsfilmer för fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har informationsfilmer om vilka åtgärder en fastighetsmäklare ska vidta för att följa penningtvättslagstiftningen. Sedan första publiceringen i augusti 2012 har filmerna haft över 2 100 visningar, varav drygt 600 under år 2015.

Medverkan i fastighetsmäklartidningar och på Mäklarmässan

Fastighetsmäklarinspektionen har medverkat med två artiklar under året i en av branschtidningarna, som från och med år 2015 är den enda printutgåvan. Under år 2015 har inspektionen informerat om följande områden.

- Sverige utvärderas av FATF (Financial Action Task Force)
- Frågor och anmälningar till Fastighetsmäklarinspektionen från konsumenter

Branschtidningen når samtliga registrerade fastighetsmäklare och mäklarstuderande samt ytterligare prenumeranter.

Mäklarmässan, som arrangeras av ett av branschförbunden, genomförs vartannat år i Stockholm. Fastighetsmäklarinspektionen deltog med en monter. Genom att vara synlig på denna mässa får fastighetsmäklare och fastighetsmäklarstudenter som besöker mässan möjlighet att ställa frågor till myndighetens representanter i montern.

Medverkan vid informationsträffar

Fastighetsmäklarinspektionen har, liksom tidigare år, vid två tillfällen under år 2015 bjudit in representanter från branschen till ett möte för informella diskussioner om olika frågor. Skatteverket har även under år 2015 genomfört informationsträffar för fastighetsmäklare om hur försäljningar av privatbostäder ska redovisas. Vid ett par av dessa tillfällen har Fastighetsmäklarinspektionen deltagit och informerat om god fastighetsmäklarsed. Företrädare från Fastighetsmäklarinspektionen har informerat studenter på fastighetsmäklarprogram om inspektionens verksamhet.

Vid tre tillfällen under år 2015 har inspektionen fått besök av fastighetsmäklarstudenter från Tyskland. Vi har informerat om utbildningen i Sverige och vad som krävs för att verka som fastighetsmäklare i Sverige.

Kompetensförsörjning

Strategiska utgångspunkter

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

För både kärnverksamheten och den administrativa verksamheten har interna projekt genomförts för att utveckla och effektivisera verksamheterna. Det största projektet, förberedelserna inför avropet av ett nytt elektroniskt verksamhetssystem, har på grund av de minskade resurserna fortsatt med en lägre takt under år 2015.

Myndigheten konstaterar att det har kommit in många ansökningar med anledning av den rekrytering av jurister som har genomförts under slutet av året. Mot denna bakgrund gör ledningen bedömningen att myndigheten uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Det är ledningens ambition att fortsätta den pågående kompetensväxlingen utifrån myndighetens långsiktiga behov av utveckling och effektivisering. Inom ramen för tillgängliga anslagsmedel kommer i första hand nya medarbetare till kärnverksamheten att prioriteras.

Personella resurser

I början av år 2015 hade Fastighetsmäklarinspektionen 18 anställda. Dessa bestod av en myndighetschef, en administrativ chef, nio jurister (varav en tjänstledig), en kommunikationsansvarig och sex administratörer. Administratörerna bestod då av en registrator, en arkivarie, en IT-samordnare, en administrativ handläggare, en administrativ assistent och en registratorsassistent.

De flesta anställda har arbetat heltid, men några har arbetat deltid i olika omfattning.

Rekryteringar och avvecklingar

Under år 2015 har tre jurister slutat, varav en samordnare. Dessutom har den IT-samordnare slutat som i november 2014 blev uppsagd på grund av arbetsbrist. Fastighetsmäklarinspektionen har rekryterat en jurist i slutet av december och är i slutfasen av att anställa en jurist med samordningsansvar.

Vid utgången av år 2015 hade myndigheten 15 anställda, varav en ännu inte hade tillträtt.

Kompetensutveckling

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

Ledningen 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 inspektionens storlek har dock möjligheten till intern rörlighet inom myndigheten varit mycket begränsad.

Under budgetåret har inspektionen valt att göra inbesparingar på kompetensutveckling i form av externa kurser och seminarier. I första hand har därför kompetensutvecklingen inriktats på att höja kunskapen inom prioriterade områden som IT- och datorkunskap. Under året har även interna kurser om förvaltningsrätt och de statliga värdegrunderna genomförts.

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

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har sjunkit jämfört med åren 2013 och 2014.

Tabell 24 Sjukfrånvaro; procent

Sjukfrånvaro	2013	2014	2015
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	10,1	4,2	3,2
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	40,9	9,6	0,0
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	14,6	4,8	3,9
Total sjukfrånvaro för män i % av tillgänglig arbetstid	2,8	3,0	1,7
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 30-49 år	5,1	4,0	2,3
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	14,5	4,7	4,0

Finansiell redovisning

Resultaträkning

(tkr)	Not	2015	2014
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	16 804	17 681
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	32	13
Intäkter av bidrag		0	180
Finansiella intäkter	3	1	11
Summa		16 837	17 885
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-12 290	-12 460
Kostnader för lokaler		-1 242	-1 262
Övriga driftkostnader	5	-3 143	-4 047
Finansiella kostnader	6	-3	-5
Avskrivningar och nedskrivningar		-159	-111
Summa		-16 837	-17 885
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras		17 316	17 323
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-17 316	-17 323
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	7	16	45
Summa		16	45
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	61	0
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	9	230	421
Summa		291	421
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos andra myndigheter	10	166	183
Summa		166	183
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	11	391	387
Summa		391	387
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	12	-219	-304
Summa		-219	-304
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		1 121	1 156
Summa		1 121	1 156
SUMMA TILLGÅNGAR		1 766	1 888

Balansräkning fortsättning

(tkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital	13		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
Summa		0	0
Avsättningar			
Övriga avsättningar	14	5	30
Summa		5	30
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	15	307	366
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	16	521	518
Leverantörsskulder		266	132
Övriga kortfristiga skulder	17	188	211
Summa		1 282	1 227
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	18	479	631
Summa		479	631
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		1 766	1 888
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser	19	400	400
Summa		400	400

Anslagsredovisning

Redovisning mot anslag

Anslag tkr)	Not	Ingående över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Indrag- ning	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
Uo 18 2:4 Ramanslag	20						
ap. 1							
Fastighetsmäklarinspektionen		399	16 725	0	17 124	-16 897	226
Summa		399	16 725	0	17 124	-16 897	226

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift för Fastighetsmäklarinspektionen		
Ansökningsavgifter		
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare	1 380	1 196
Årliga avgifter		
Övrig registreringsverksamhet, tillsyn, information och regler	16 250	16 120
Summa	17 630	17 316

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 (förordningen om myndigheters bokföring) tillämpar myndigheten brytdagen den 5 januari. Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

Kostnadsjämsig anslagsavräkning

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas fr.o.m. år 2009 från anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämmelsen. Den utgående balansen år 2014, 95 tkr, har år 2015 minskat med 93 tkr.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

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

Beloppsgränsen för förbättringsutgifter på annans fastighet är 50 tkr.

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

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsmetod från den månad tillgången tas i bruk.

Tillämpade avskrivningstider

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

Omsättningstillgångar

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

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner

Disciplinnämnd/andra styrelseuppdrag

(S= Suppleant, L= Ledamot)	Ersättning tkr
Kerstin Frykberg Andersson (S)	10,5
Joséphine Slotte (L) – Allmänna reklamationsnämnden (L)	10,5
Kurt Pettersson (L) – Södertälje Fastighetsförmedling (VD/ordförande) – Svensk Fastighetsförmedling AB (ledamot) – Övre Förmedlingsbolaget AB (ledamot)	10,5
Ola Jingryd (L)	9
Thomas Johansson (L)	9
Lars Lindgren (S) ersatt av Lennart Bandh – BankomatCentralen AB (styrelsesordf.) – Svenska Handelsbanken AB (EFT) – Allmänna reklamationsnämnden Bankavdelningen (L)	1,5
Monica Björnfot Spaak (vice ordförande) – Allmänna reklamationsnämnden (avdelningsordförande) – Utredning om en mer ansvarsfull marknad för konsumentkrediter (JU 2015:04) (expert)	35,5
Kenne Nygren (L) – Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (L) – Byggkonsult Nygren AB (VD)	8,2
Tor-Leif Thuresson (S) – Tor-Leif Mäklare AB (L) – HSB Bostadsrättsförening Domarringen i Vingåker (extern firmatecknare) – HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Vingåker (extern firmatecknare) – HSB Bostadsrättsförening Linden i Vingåker (extern firmatecknare) – HSB Bostadsrättsförening Draken i Vingåker (extern firmatecknare)	10,8
Lennart Bandh (S)	9
Karl Hafström Magnérus (L)	9

Terese Wallinder (S)

7,5

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

Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag**Eva Westberg (myndighetschef och ordförande)**

981,6

Bilförmån

Anställdas sjukfrånvaro

Uppgifter om sjukfrånvaro finns även i avsnittet "Kompetensförsörjning", tabell 24 (s. 52).

Sjukfrånvaro	2015	2014
Totalt	3,20%	4,18%
Andel 60 dagar eller mer	-	9,62%
Kvinnor	3,90%	4,81%
Män	1,68%	2,96%
Anställda 30 år - 49 år	2,26%	4,05%
Anställda 50 år -	3,98%	4,69%

Noter

Resultaträkning

(tkr)		2015	2014
Not	1 Intäkter av anslag		
	Intäkter av anslag	16 804	17 681
	Summa	16 804	17 681
	Summa "Intäkter av anslag" (16 804 tkr) skiljer sig från summa "Utgifter" 16 897 tkr) på anslaget/anslagen Uo 18 02:4. Skillnaden (93 tkr) beror på minskning av den semesterlöneskuld som intjänats före år 2009. Denna post har belastat anslaget/anslagen, men inte bokförts som kostnad i resultaträkningen.		
Not	2 Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	32	11
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	0	2
	Summa	32	13
Not	3 Finansiella intäkter		
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	1	11
	Summa	1	11
	Räntesatsen för ränte- och avistakonton hos Riksgälden har sedan februari 2015 varit negativ		
Not	4 Kostnader för personal		
	Lönekostnader (exkl. arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	7 929	7 982
	<i>Varav lönekostnader ej anställd personal</i>	<i>127</i>	<i>120</i>
	Sociala avgifter	4 045	3 904
	Övriga kostnader för personal	316	574
	Summa	12 290	12 460
Not	5 Övriga driftkostnader		
	Reparationer och underhåll	57	13
	Resor, representation, information	378	713
	Köp av varor	121	420
	Köp av tjänster	2 586	2 899
	Övrigt	2	1
	Summa	3 143	4 047
Not	6 Finansiella kostnader		
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	3	3
	Ränta på lån i Riksgäldskontoret	0	2
	Summa	3	5
	Räntesatsen för ränte- och avistakonton hos Riksgälden har sedan februari 2015 varit negativ		

Balansräkning

(tkr)		2015-12-31	2014-12-31
Not 7	Balanserade utgifter för utveckling		
	Ingående anskaffningsvärde	593	593
	Summa anskaffningsvärde	593	593
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-548	-520
	Årets avskrivningar	-30	-27
	Summa ackumulerade avskrivningar	-577	-548
	Utgående bokfört värde	16	45
Not 8	Förbättringsutgifter på annans fastighet		
	Ingående anskaffningsvärde*	110	0
	Summa anskaffningsvärde	110	0
	Korrigerig av tidigare års avskrivningar*	-9	0
	Årets avskrivningar	-40	0
	Summa ackumulerade avskrivningar	-49	0
	Utgående bokfört värde	61	0
Not 9	Maskiner, inventarier, installationer m.m.		
	Ingående anskaffningsvärde	594	406
	Korrigerig av tidigare års anskaffning*	-110	0
	Årets anskaffningar	0	188
	Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	-14	0
	Summa anskaffningsvärde	470	594
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-173	-89
	Årets avskrivningar	-90	-84
	Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	14	0
	Korrigerig av tidigare års avskrivningar*	9	0
	Summa ackumulerade avskrivningar	-240	-173
	Utgående bokfört värde	230	421
	* Ändring av anläggningsgrupp från Maskiner och inventarier till förbättringsutgifter på annans fastighet.		
Not 10	Fordringar hos andra myndigheter		
	Fordran ingående mervärdesskatt	166	183
	Summa	166	183
Not 11	Förutbetalda kostnader		
	Förutbetalda hyreskostnader	308	308
	Övriga förutbetalda kostnader	83	79
	Summa	391	387

Balansräkning

(tkr)		2015-12-31	2014-12-31
Not	12	Avräkning med statsverket	
		Uppbörd	
		Ingående balans	0
		Redovisat mot inkomstitel	-17 316
		Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	17 316
		Fordringar/Skulder avseende Uppbörd	0
		Anslag i räntebärande flöde	
		Ingående balans	-399
		Redovisat mot anslag	16 897
		Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-16 725
		Återbetalning av anslagsmedel	0
		Skulder avseende anslag i räntebärande flöde	-226
		Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag	
		Ingående balans	95
		Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	-93
		Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag	2
		Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	
		Ingående balans	0
		Inbetalningar i icke räntebärande flöde	17 461
		Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-140
		Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar	-17 316
		Övriga skulder på statens centralkonto	5
		Summa Avräkning med statsverket	-219
Not	13	Myndighetskapital	
		Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell.	
Not	14	Övriga avsättningar	
		Avsättning för lokalt omställningsarbete	
		Ingående balans	30
		Årets förändring	-25
		Utgående balans	5

Balansräkning

(tkr)		2015-12-31	2014-12-31
Not 15	Lån i Riksgäldskontoret		
	Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
	Ingående balans	366	389
	Under året nyupptagna lån	101	78
	Årets amorteringar	-159	-102
	Utgående balans	307	366
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	1 000	1 000
Not 16	Kortfristiga skulder till andra myndigheter		
	Arbetsgivaravgifter	184	227
	Leverantörsskulder andra myndigheter	337	291
	Summa	521	518
Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	179	211
	Övriga kortfristiga skulder till personalen	4	0
	Övrigt	5	0
	Summa	188	211
Not 18	Upplupna kostnader		
	Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	324	481
	Övriga upplupna kostnader	155	150
	Summa	479	631
Not 19	Övriga ansvarsförbindelser		
	November 2013 flyttade Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) till nya lokaler som delas med annan hyresgäst. Hyresavtalet för de nya lokalerna innehåller en avflyttningssklausul som innebär att om FMI flyttar ut från lokalerna innan avtalet löpt ut och den andra hyresgästen inte flyttar ut vid samma tidpunkt förbinder FMI sig att betala 400 tkr i ersättning till hyresvärden.		

Anslagsredovisning

Not 20 UO 18 2:4 ap.1
Fastighetsmäklarinspektionen

Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen en anslagskredit på 502 tkr.
Fastighetsmäklarinspektionen får disponera 529 tkr av det ingående överföringsbeloppet, dvs. 3% av föregående års tilldelning 17 629 tkr
Anslaget är räntebärande.

Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	307	366	389	148	159
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 600
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	1	11	22	28	17
Räntekostnader	3	5	1	0	0
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	32	13	13	9	26
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	17 630	17 113	16 969	17 073	0
Avgiftsintäkter	17 316	17 323	17 099	17 242	17 330
Övriga avgiftsintäkter	0	0	0	0	0
Anslagskredit					
Beviljad	502	529	515	513	450
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	226	399	2 243	1 887	589
Bemyndiganden (Ej tillämpligt)					
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	16	16	15	16	15
Medelantalet anställda (st)*	17	20	17	17	16
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 042	1 111	1 048	989	965
Kapitalförändring					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

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

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

Stockholm den 22 februari 2016

Eva Westberg
Myndighetschef och ordförande