



Fastighetsmäklarinspektionen

Årsredovisning 2024



Innehåll

Myndighetschefens förord.....	5
Uppgifter, uppdrag och organisation	7
Regleringsbrev och regeringsuppdrag	7
Organisation	8
Mål och prioriteringar	8
Verka för mäklarföretagens regelefterlevnad.....	8
Motverka penningtvätt.....	9
Verka för att FMI ska vara en attraktiv arbetsplats	9
Resultatredovisning	10
Verksamhetsområden	10
Finansiering	10
Verksamhetens kostnader	10
Kostnader per verksamhetsområde	10
Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde.....	12
Avgiftsintäkter	14
Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet.....	14
Uppdrag att redovisa kostnader för tillsyn och registrering.....	15
Föra register över mäklare och mäklarföretag.....	16
Resultatmål.....	16
Indikatorer	16
Resultatanalys	17
Antal registrerade mäklare	18
Ansökningar om registrering	19
Mäklare	19
Företag	20
Utländska yrkeskvalifikationer	22
Begäran om avregistrering.....	22
Överklagade registreringsbeslut.....	23
Överklaganden fysisk person	23
Överklaganden fastighetsmäklarföretag	23
Utöva tillsyn	24
Tillsynsmetoder och rutiner	24
Disciplinära åtgärder	24
Resultatmål.....	25
Indikatorer	25
Resultatanalys	25
Ny tillsynsstrategi.....	29
Penningtvätt.....	29
Extern samverkan	30
Tillsynsärenden mot mäklare	31

Anmälningar	33
Tematiska tillsynsärenden	33
Andra egeninitierade tillsynsärenden	35
Tillsynsärendenas utgång	36
De vanligaste påföljdsgrunderna	37
Utföra kontroller och granskningar	38
Anmälningar till åklagare	39
Utöva tillsyn över mäklarföretag	40
Anmälningar	42
Tematiska tillsynsärenden	42
Andra egeninitierade tillsynsärenden	43
Tillsynsärendenas utgång	44
Oregistrerade företag	44
Förändringar i företagen	45
Överklagade tillsynsbeslut	45
Handläggningen av överklagade beslut	45
Överklaganden, fysiska personer	46
Överklaganden, fastighetsmäklarföretag	48
Utfärda regler	50
Resultatmål	50
Resultatanalys	50
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	51
Resultatmål	51
Indikatorer	51
Resultatanalys	51
FMI:s webbplats	52
E-tjänster	52
Antal besökare på webbplatsen	53
Webbplatsens tillgänglighet	53
Webbsidornas läsbarhet	53
Besökarna om webbplatsen	54
Informera allmänheten och konsumenter	54
Medier som kommunikationskanal	54
Sociala medier	55
Frågor via telefon och e-post	55
Information och samverkan	55
FMI:s nyhetsbrev	55
SMS-utskick	56
Enkätundersökning	56
Informationstillfällen för lärosäten	56
Branschsamverkan	56

Samverkan med andra	57
Kompetensförsörjning	58
Kompetensutveckling	59
Arbetsmiljö	59
Sjukfrånvaro.....	59
Samlad analys och bedömning	60
Finansiell redovisning	61
Resultaträkning	61
Balansräkning	62
Anslagsredovisning.....	64
Redovisning mot anslag	64
Redovisning mot inkomsttitel.....	64
Tilläggsupplysningar och noter.....	65
Tilläggsupplysningar	65
Ersättningar och andra förmåner.....	67
Anställdas sjukfrånvaro	68
Noter.....	69
Resultaträkning (Tkr).....	69
Balansräkning	71
Anslagsredovisning.....	74
Not 24 Uo 18 2:3 ap.1 Fastighetsmäklarinspektionen	74
Not 25 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen ...	74
Sammanställning över väsentliga uppgifter	75

Myndighetschefens förord

Året som gått har präglats av både utmaningar och utveckling för Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). Vi har stått inför en oviss period, där vårt uppdrag att tillsammans med Konsumentverket utreda en eventuell sammanslagning, för en tid skapat oro och osäkerhet bland våra medarbetare. Beslutet att FMI fortsatt ska vara en självständig myndighet har gett oss tydlighet och stärkt vårt fortsatta arbete att skapa trygg fastighetsförmedling och bidra till ett ökat konsumentskydd i bostadsaffärer.

Under året har vi fortsatt vårt arbete att verka för mäklarföretagens regelefterlevnad och intensifierat vår insats för att motverka penningtvätt. Vårt samarbete med andra myndigheter har stärkts och vi har sett resultat i form av ökat informationsutbyte och ett mer proaktivt arbete. Våra prioriteringar och inriktning mot att i högre grad agera mot allvarliga överträdelser har lett till fler kraftiga åtgärder och att hela regelverket använts på ett ändamålsenligt sätt.

Under föregående år sänkte vi vår handläggningstid för ansökan om registrering markant och vi har under 2024 lyckats bibehålla de korta handläggningstiderna, vilket visar att vi väl möter vårt mål att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess som resulterat i nöjda sökanden. Samtidigt har vi gjort framsteg i utvecklingen av våra e-tjänster, vilket har förenklat för både mäklare och handläggare.

Vi har under året haft ett fortsatt fokus på att agera skarpt mot de mäklare och mäklarföretag som begår de allvarligaste överträdelserna. En av våra främsta prioriteringar har varit att motverka penningtvätt. Återkallelse av mäklarens registrering har skett i flera ärenden och FMI har också beslutat att företag ska betala en sanktionsavgift till följd av brister på penningtvättsområdet.

Vi ser en allt större komplexitet i de rättsliga processerna. Överklagandeärendenas omfattning och svårighetsgrad har ökat successivt under flera år och vi har behövt säkerställa att resurs och kompetens finns för att hantera denna viktiga arbetsuppgift.

Vi har uppmärksammat en del brister och behov av ändringar i nuvarande fastighetsmäklarlag samt olika förordningar, och har med anledning härav skickat in en hemställan om en översyn av regelverket till regeringen. Vi ser att hemställan bidragit till att tydliggöra de problem som finns vid tillämpningen av regelverket idag och avser att fortsätta verka för att reglerna på området utvecklas så att både mäklare och kunder kan känna sig trygga i fastighetsaffärer.

Trots det utmanande året, är vi på FMI övertygade om att vi har tagit viktiga steg framåt och att vi kommer att fortsätta utveckla vårt arbete för att säkerställa en trygg och säker fastighetsförmedling under kommande år.

Jag vill avslutningsvis passa på att tacka alla medarbetare på FMI som genom sitt hårda arbete, engagemang och positiva inställning inte bara drivit verksamheten framåt, utan också skapat ett härligt och positivt arbetsklimat.

David Johansson

Vik. myndighetschef
Fastighetsmäklarinspektionen



Uppgifter, uppdrag och organisation

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretagen. Enligt myndighetens instruktion ansvarar FMI för att:

- pröva ansökningar om registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag samt att föra register över de fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag som är registrerade och
- utöva tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

FMI ska även:

- informera om frågor som rör registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag,
- informera om vad som gäller för fastighetsmäklarverksamheten, och
- främja utvecklingen av god fastighetsmäklarsed och praxis om fastighetsmäklarföretags skyldigheter.
- FMI utför också de uppgifter som följer av förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.

Regleringsbrev och regeringsuppdrag

Fastighetsmäklarinspektionen fick i uppdrag att, tillsammans med Konsumentverket, lämna förslag på hur FMI:s uppgifter kunde överföras till och inordnas i Konsumentverket. Uppdraget redovisades till regeringen den 1 mars 2024. Regeringen beslutade att inte inordna FMI i Konsumentverket och därmed kvarstår FMI som självständig myndighet.

Den 3 maj lämnade FMI in en rapport till regeringen mot bakgrund av uppdraget att "Redovisa kostnader för registrering och tillsyn samt föreslå nivåer på avgifternas storlek" (Fi2024/00570). En kompletterande rapport (Fi2024/00570) lämnades till regeringen 1 december 2024, se avsnittet Resultatredovisning på s. 9.

Organisation

FMI är en enrådighetsmyndighet som leds av myndighetschefen. I ledningsgruppen ingår chefen för den operativa enheten och chefen för stöd, utveckling och kommunikation.

Inom FMI finns en disciplinnämnd. Nämnden avgör ärenden som kan leda till en disciplinär påföljd och ärenden som är av principiellt intresse. Den beslutar bland annat om en mäklares eller ett mäklarföretags registrering ska återkallas, om en mäklare eller mäklarföretag ska få en varning, erinran eller sanktionsavgift.

Disciplinnämnden består av en ordförande, en vice ordförande, högst sex andra ledamöter och högst sex ersättare för dessa. Dessa utses av regeringen.

Mål och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens vision är *Trygg fastighetsförmedling*. Den övergripande effekt som myndigheten vill bidra till i samhället är att *Öka konsumentskyddet i bostadsaffärer*.

För varje verksamhetsområde finns resultatmål som ska bidra till effektmålet. Resultatmålen redovisas och följs upp i avsnitten för respektive verksamhetsområde, bland annat med stöd av indikatorer.

I verksamhetsplaneringen för 2024 prioriterade FMI:

- Verka för mäklarföretagens regelefterlevnad
- Motverka penningtvätt
- Verka för att FMI ska vara en attraktiv arbetsplats

Verka för mäklarföretagens regelefterlevnad

FMI har under året avslutat en tematisk tillsynsinsats mot hyresförmedlingsföretag. I samband med den insatsen noterade vi vissa svårigheter med fastighetsmäklarlagens (2021:516) tillämplighet beträffande hyresförmedling som vi påtalat för regeringen i vår hemställan som beskrivs i avsnittet Utfärda regler.

I vår tillsyn mot mäklarföretag har vi bland annat varnat tre företag som haft bristfällig, eller ingen allmän riskbedömning. Tillsammans med varningarna, så har disciplinnämnden även beslutat om sanktionsavgifter.

Arbetet beskrivs i avsnittet Utöva tillsyn.

Motverka penningtvätt

Samarbetet i de polisledda arbetsgrupperna har intensifierats under året och inneburit samsyn i många frågor, utökat informationsflöde mellan myndigheterna och mer stöd till verksamhetsutövarna. FMI har inriktat vårt arbete i högre grad mot grövre överträdelser, mot bland annat bristande åtgärder enligt penningtvättslagen, som lett till flera återkallelser av registrering.

Arbetet beskrivs i avsnittet Utöva tillsyn.

Verka för att FMI ska vara en attraktiv arbetsplats

Uppdraget att utreda hur en sammanslagning av Konsumentverket och FMI skulle kunna gå till innebar en ovisshet om FMI:s fortsatta existens och skapade oro hos medarbetarna. Med anledning av detta såg FMI det som extra viktigt att värna om arbetsmiljön och ett av prioriteringsområdena blev därför att verka för att FMI skulle vara en attraktiv arbetsplats.

Arbetet beskrivs i avsnittet Kompetensförsörjning.

Resultatredovisning

Verksamhetsområden

FMI:s verksamhet är indelad i nedanstående verksamhetsområden.

- Föra register över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarfirmor
- Utöva tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarfirmor
- Utfärda regler
- Främja god fastighetsmäklarsed och informera.

FMI har även verksamhetsområdet "Leda och stödja" som innefattar styrning och stöd av myndighetens arbete inom bland annat informationssäkerhet, digital utveckling, registratur och arkiv, ekonomi, HR, verksamhetsutveckling, kommunikation och juridik.

Finansiering

Finansieringen av FMI:s verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för 2024 tilldelades myndigheten ett ramanslag på 32 351 tkr.

Verksamhetens kostnader¹

FMI:s totala kostnader för verksamheten 2024 uppgick till 33 182 tkr, en ökning med cirka 1 218 tkr jämfört med 2023. Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Till följd av detta kan summeringsdifferenser förekomma.

FMI:s gemensamma kostnader för verksamhetsområdet ledning och stöd fördelas mellan kärnverksamheterna i proportion till medarbetarnas arbetsuppgifter. Även kostnader för investeringar och avskrivningar för IT och ärendehanteringssystem fördelas mellan kärnverksamheterna.

Kostnader per verksamhetsområde

Uppgifterna i denna tabell har tidigare år presenterats i avsnitten för respektive verksamhetsområde.

¹ All finansiell information i årsredovisningen kommer från Agresso. Statistik för registrering och tillsyn kommer från ärendehanteringssystemet iipax.

Tabell 1 **Kostnader per verksamhetsområde**

Kostnader per verksamhetsområde (tkr)	2022	2023	2024
Föra register över mäklare ²	4 556	4 847	3 993
Föra register över företag	1 600	1 643	1 478
Bedriva tillsyn över mäklare ³	18 432	18 739	18 400
Bedriva tillsyn över företag	1 580	1 856	4 781
Utfärda regler	199	0	29
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	5 936	4 879	4 500
Totalt	32 303	31 964	33 182

Tabell 2 **Genomsnittliga styckkostnader avgjorda ärenden**

Genomsnittliga styckkostnader (kr)	2022	2023	2024
Ansökningsärenden mäklare	4 630	6 198	6 014
Ansökningsärenden företag	1 203	8 056	8 254
Tillsynsärenden mäklare	48 559	65 290	61 662
Tillsynsärenden företag	225 496	21 836	154 230

Styckkostnaderna för ansökningsärenden ökade under 2023 för att sedan vara kvar på samma nivå 2024.

Antalet ansökningar från blivande mäklare och mäklarföretag har fortsatt att minska även 2024, vilket framgår under avsnittet Föra register över mäklare och mäklarföretag.

Kostnaden för tillsynsärenden av mäklare under 2024 ligger i stort på motsvarande nivå som under 2023. Den lägre kostnaden 2024 beror på att antalet beslutade ärenden ökat något i förhållande till 2023.

Tillsyn av mäklare och mäklarföretag är typiskt sett inte så kallade mängdärenden, utan varierar i omfattning och komplexitet från ärende till ärende. Dessutom bedrivs tillsynsarbetet utifrån omvärldsbevakning, riskbaserad tillsyn, samverkan och informationsinsatser. Tillsynen görs ibland i projektform som kan löpa över mer än ett år. Ett tillsynsärende kan även gälla en mäklare eller ett företag som inte betalat årsavgiften, vilket

² I posten "Föra register över mäklare" avser merparten av kostnaderna hantering av sökande med svensk utbildning, 93 % 2021, 98 % 2022 och 91 % 2023. Resterande kostnader avser sökande med utländska yrkeskvalifikationer.

³ Kostnader för att hålla sammanträden i disciplinnämnden är inkluderad i Bedriva tillsyn över mäklare, retroaktivt från 2021 så att det ska vara enkelt att utläsa jämförelsen mellan åren. Från 2023 utför vi årliga kontroller på samtliga registrerade fastighetsmäklare genom en digital lösning. Kostnaden är inkluderad i tillsyn över mäklare.

medför betydligt kortare handläggningstid. Konsekvensen av detta är att kostnaden per ärenden varierar mellan åren.

Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde

Tabell 3 visar alla intäkter som FMI får disponera samt kostnader procentuellt fördelade per verksamhetsområde. Intäkterna är uppdelade i intäkter av anslag och övriga intäkter. Övriga intäkter är avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen, intäkter av bidrag, påminnelseavgifter och finansiella intäkter.

I tabellen redovisas även uppbördsverksamheten, det vill säga intäkter av ansöknings- och årsavgifter. Intäkterna av ansökningsavgifter hör till kärnverksamheterna Föra register över fastighetsmäklare samt Föra register över fastighetsmäklarföretag. Intäkterna av årsavgifter hör till resterande verksamheter. Dessa intäkter tillförs statens budget och får inte disponeras av FMI. För 2023 har uppdelningen ändrats vilket påverkar jämförelsetalen och de skiljer sig därmed från föregående år.

Tabell 3 **Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde**

Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde (tkr)	2022	2023	2024
Föra register över fastighetsmäklare			
Intäkter av anslag	4 506	4 774	3 967
Övriga intäkter	50	73	26
Kostnader	4 556	4 847	3 993
<i>Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras</i>	<i>2 607</i>	<i>2 393</i>	<i>1 873</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>2 607</i>	<i>2 393</i>	<i>1 873</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Föra register över fastighetsmäklarföretag			
Intäkter av anslag	1 582	1 618	1 468
Övriga intäkter	18	25	9
Kostnader	1 600	1 643	1 477
<i>Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras</i>	<i>1 125</i>	<i>438</i>	<i>542</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>1 125</i>	<i>438</i>	<i>542</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Utöva tillsyn mäklare			
Intäkter av anslag	18 227	18 455	18 282
Övriga intäkter	205	283	118
Kostnader	18 432	18 738	18 400
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>18 846</i>	<i>23 231</i>	<i>20 625</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>18 846</i>	<i>23 231</i>	<i>20 625</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Utöva tillsyn mäklarföretag			
Intäkter av anslag	1 562	1 828	4 750
Övriga intäkter	18	28	31
Kostnader	1 580	1 856	4 781
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>1 616</i>	<i>2 301</i>	<i>5 359</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>1 616</i>	<i>2 301</i>	<i>5 359</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Utfärda regler			
Intäkter av anslag	197	0	29
Övriga intäkter	2	0	0
Kostnader	199	0	29
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>203</i>	<i>0</i>	<i>33</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>203</i>	<i>0</i>	<i>33</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Främja god fastighetsmäklarsed och informera			
Intäkter av anslag	5 870	4 805	4 473
Övriga intäkter	66	74	29
Kostnader	5 936	4 879	4 502
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>6 069</i>	<i>6 049</i>	<i>5 046</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>6 069</i>	<i>6 049</i>	<i>5 046</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Avgiftsintäkter

Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

FMI uppbär avgifter från fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag i form av ansökningsavgifter och årliga avgifter. Avgifterna disponeras inte av myndigheten utan redovisas mot en inkomsttitel i staten. Det är regeringen som beslutar ansökningsavgiftens och den årliga avgiftens storlek. Avgifterna ska ge full kostnadstäckning på sikt.

I tabellen redovisas de ansökningsavgifter och årliga avgifter som mäklarna och mäklarföretagen har betalat till FMI. Intäkterna ställs mot de kostnader som belastar anslaget per avgiftsbelagd verksamhet för budgetåret.

Tabell 4 **Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet**

Samtliga verksamheter redovisas mot inkomsttitel 2553	Ack +/- 2022	+/- 2023	intäkter 2024	kostnader 2024	+/- 2024	Ack +/- 2024
Ansökningsverksamhet mäklare						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2024	-10 949	- 1 275	2 175	-2 625	-450	-12 674
Årets utfall	-8 333	-2 381	1 873	-3 967	-2 094	-12 808
Tillsynsverksamhet mäklare						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2024	19 816	247	24 050	-26 314	-2 264	17 799
Årets utfall	20 689	1 807	24 009	-21 855	2 154	24 650
Ansökningsverksamhet företag						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2024	2 616	0	580	-580	0	2 616
Årets utfall	0	-1 181	542	-1 468	-926	-2 107
Tillsynsverksamhet företag						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2024	0	3 250	6 500	-5 800	700	3 950
Årets utfall	0	4 684	7 046	-5 678	1 368	6 052

Ansökningsverksamheten för både mäklare och mäklarföretag har även 2024 genererat underskott, vilket ger en ökning av det ackumulerade underskottet.

För tillsynsverksamheten har myndigheten fortfarande ett stort ackumulerat överskott. Detta beror på att avgiftsintäkterna (årliga avgifter) under lång tid varit högre än myndighetens anslag som har kunnat användas för tillsyn.

Dessa obalanser har FMI informerat regeringen om vid flertal tillfällen och under 2024 fick myndigheten i uppdrag att göra en översyn av och kostnaderna för de avgiftsbelagda verksamheterna.

Uppdrag att redovisa kostnader för tillsyn och registrering

FMI har sedan lång tid tillbaka redovisat underskott i den verksamhet som finansieras av ansökningsavgift för registrering av mäklare och mäklarföretag. Ett överskott har redovisats i tillsynsverksamheten, som finansieras av årliga avgifter, som betalas av mäklare och mäklarföretag.

Mot den bakgrunden fick FMI i uppdrag av regeringen att redovisa kostnader för registrering och tillsyn samt föreslå nivåer på avgifternas storlek (Fi2024/00570). Avgiftens storlek ska enligt uppdraget återspegla myndighetens kostnader för de verksamheter som finansieras med avgifterna.

Rapporten överlämnades till regeringen den 3 maj 2024. I rapporten lämnade FMI förslag för att uppnå balans i de avgiftsbelagda verksamheterna. Myndigheten redogjorde även för alternativa tillvägagångssätt för att uppnå balans.

Under hösten fick FMI ett kompletterande uppdrag (Fi2024/00570) där regeringen önskade få mer detaljerade prognoser för de olika alternativa lösningarna. Rapporten med prognoser och kompletterande förslag till beslut lämnades till regeringen 1 december 2024.

Föra register över mäklare och mäklarföretag

Att vara registrerad är en förutsättning för att få vara verksam som fastighetsmäklare. För att fastighetsmäklare ska få bedriva yrkesmässig förmedling i ett fastighetsmäklarföretag är det även en förutsättning att företaget är registrerat. Myndigheten ska ha ett uppdaterat register över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. FMI handlägger ansökningar om registrering, avregistrering på egen begäran eller till följd av beslut om återkallelse, ändringsanmälningar i mäklarföretag, underrättelser om tillfällig yrkesutövning och ansökningar om yrkeskort rörande fastighetsmäklare.

Utöver de svenska registreringarna handlägger FMI även ansökningar från medborgare i EU, EES och Schweiz enligt lagen (2016:145) om erkännande av yrkeskvalifikationer, samt föreskrifter meddelade med stöd av den lagen. En ansökan om ett europeiskt yrkeskort för att etablera sig som mäklare i Sverige handläggs och beslutas av FMI. Mäklare som är registrerade i det svenska fastighetsmäklarregistret kan ansöka hos FMI om ett europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning i en annan EU/EES-stat eller i Schweiz.

Resultatmål

Resultatmålet för registrering är att vi har en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess som bidrar till att kompetenta och lämpliga mäklare och mäklarföretag registreras. De insatser som var planerade för att nå detta var att:

- genomföra kommunikationsinsatser i syfte att verka för att mäklarföretagen anmäler ägarändringar,
- genomföra informationsinsatser om de nya utbildningskraven,
- ha möte med de lärosäten som erbjuder mäklarutbildningar.

Indikatorer

De indikatorer som används är:

- antal förelägganden,
- antal avslag och
- handläggningstid.

Resultatanalys

Vi kan konstatera att 2024 har varit ett år likt det tidigare. Ingenting avviker i varken handläggningstid, negativa beslut i ansökningsärenden eller antalet felaktiga ansökningar, de indikatorer vi använder för att mäta vår verksamhet. Under föregående år sänkte vi vår handläggningstid markant och har lyckats bibehålla den även under året som gått. Sammantaget visar detta att vi även 2024 väl möter vårt resultatmål att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess som resulterat i nöjda sökanden.

Under 2024 har fokus legat på att förbättra informationen om utbildning, vilket det inkommer oroväckande många frågor om trots att informationen på webbplatsen ständigt uppdateras. Vid årets början planerades det att genomföra informationsinsatser om de nya kraven. Under inledningen av arbetet insåg vi att de frågor som inkommer till myndigheten snarare rör de utbildningskrav som gäller till och med 31 december 2027. Beslutet togs därmed att ändra inriktning och i stället förtydliga vad som gäller för ansökan som åberopas med de fortfarande gällande utbildningskraven. Informationen på vår webbplats förtydligades därför på flertalet platser och vi hoppas att det ska få en positiv effekt på frågor som inkommer samt att det underlättar för de som söker informationen.

2024 har vi fortsatt arbetet med att fokusera på mäklarföretagens ändringar. Vi planerade en kommunikationsinsats för att öka insikten bland företagen att det är av stor vikt att de upprätthåller sin skyldighet att meddela myndigheten de ändringar de gör i sina företag.

Arbetet med att utveckla e-tjänsten för mäklarföretagen har fortsatt. Nu kan företagen själva ändra sina uppgifter via Mina sidor. Möjligheten är tillgänglig för aktiebolag i nuläget, vilka utgör 98 procent av de registrerade företagen. E-tjänsten har fått stor genomslagskraft och nästan samtliga ändringsanmälningar inkommer den vägen vilket underlättar för både handläggare och mäklarföretag.

Vi ser att antalet ansökningar om återregistrering ökar, en fördubbling mot föregående år. Detta samtidigt som färre unga personer, under 30 år, ansöker om nyregistrering och antalet begäran om avregistrering samt ansökningar minskar. Vi drar slutsatsen att aktiva mäklare väljer att stanna kvar i yrket eller återuppta karriären, medan det krävs en längre startsträcka för de nyutexaminerade som ska slå sig in i en ny bransch på en tuff marknad.

Som ett led i vår ambition att ha en god samverkan med bland annat lärosäten, har vi haft ett möte med de lärosäten som erbjuder

mäklarutbildningar. Mötet resulterade i nyttiga medskick som kan förenkla för de som studerar och ska ansöka om registrering. Det resulterade också i att lärosätesrepresentanterna sinsemellan kunde diskutera olika frågor som uppstått.

FMI arbetar ständigt med att endast lämpliga mäklare och företag ska registreras. Som ett led i det arbetet kontrolleras de sökandes redbarhet och lämplighet. Under 2024 har vi skärpt kontrollerna ytterligare och förelagt fler sökande att yttra sig i de fall misstanke från myndigheten finns att de inte anses vara redbara och lämpliga nog att bedriva fastighetsförmedling.

Antal registrerade mäklare

Tabell 5 Registrerade fastighetsmäklare

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2022	2023	2024
Fullständig registrering	7427	7218	7 123
Tillfällig registrering	1	0	0
Registrering för hyresförmedlare	78	84	84
Särskild registrering för hyresförmedling	276	303	322
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare	7 782	7 605	7 529
varav:			
• Kvinnor	3 564	3 436	3 398
• Män	4 218	4 169	4 131

Det totala antalet fastighetsmäklare som vid årsskiftet 2024/2025 var registrerade hos FMI minskade något jämfört med årsskiftet 2023/2024. Över 30 procent av de registrerade mäklarna är i åldern 30–39 år. De senaste tre åren har antalet registrerade mäklare under 30 år stadigt minskat.

Antalet fastighetsmäklare med särskild registrering för hyresförmedling ökade något även i år, medan antalet med registrering för hyresförmedling ligger på samma nivå som år 2023.

Antalet kvinnor ligger på cirka 45 procent av den totala mängden registrerade mäklare. Andelen återspeglas även inom de båda registreringskategorierna för hyresförmedlare. Fördelningen har sett likadan ut de senaste åren.

Ansökningar om registrering

Tabell 6 **Ansökningar om registrering 2024**

Ansökningar mäklare och företag, antal	2022	2023	2024
Inkomna ansökningsärenden, mäklare	841	781	652
Inkomna ansökningsärenden, företag	388	199	188
Avgjorda ansökningsärenden, mäklare	984	782	664
Avgjorda ansökningsärenden, företag	1 330	204	179
Ansökningsärenden vid årets utgång, mäklare	38	45	29
Ansökningsärenden vid årets utgång, företag	18	13	21
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda ansökningsärenden, antal dagar, mäklare	20	11	12
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda ansökningsärenden, antal dagar, företag	55	19	20

Mäklare

Inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige

Både antalet inkomna ansökningar om registrering samt antalet avgjorda ärenden minskade jämfört med föregående år.

Av antalet inkomna ansökningar utgjorde 140 ansökan om återregistrering, vilket nästan är var femte ansökan och en dubblering sedan föregående år. Av de ansökningsärenden som inkommit avsåg en ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik.

Av antalet avgjorda ansökningsärenden avsåg två ärenden ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik och resterande 662 ansökningar avsåg ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning.

Pågående ansökningsärenden vid årets slut

Den 31 december 2024 fanns det 29 öppna ansökningsärenden. Det kom in 15 ärenden från och med den 15 december. I fem ärenden har beslut om avslag fattats och inväntar laga kraft.

Handläggningstid

Målet för ansökningsärenden är att handläggningstiden ska vara högst 21 dagar. Handläggningstiden påverkas i många fall av att ansökan inte varit komplett. Den påverkas dessutom av den mängd ansökningar som inkommer till myndigheten, framför allt då många ansöker vid samma tidpunkt. Ansökningar där sökanden hänvisar till äldre utbildning eller utbildning som är genomförd vid olika lärosäten är komplicerade att handlägga och genererar ofta längre handläggningstider. Handläggningen av ansökningar om registrering har haft en genomsnittlig handläggningstid på tolv dagar under 2024, vilket är en mycket liten ökning i jämförelse med föregående år då motsvarande siffra var elva dagar. I cirka 93 procent av alla ärenden har handläggningstiden varit 21 dagar eller färre, vilket kan jämföras med 95 procent föregående år.

Antal förelägganden

FMI skickade ut 396 förelägganden om komplettering i ansökningsärendena under 2024, främst gällande studieintyg, praktikintyg och försäkringsintyg. Motsvarande siffra för 2023 var 373. Trots en ökning av antalet förelägganden är det fortfarande mycket låga nivåer i jämförelse med tidigare år. FMI har år 2024 börjat föra statistik på förelägganden avseende felaktiga studieintyg där kurskoder saknas, vilket genererat en ökning av antalet förelägganden om studieintyg med cirka 45 procent sedan 2023. Mätningen har hjälpt oss att få en tydlig bild inom vilka områden som flest förelägganden skickas ut, vilken har kunnat användas i till exempel kommunikation med sökanden eller förtydligande information på vår webbplats.

Företag

Vid årsskiftet 2024/2025 fanns det 2 257 registrerade företag.

Inkomna och avgjorda ansökningar om registrering

Antalet inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för företag minskade från föregående år.

Av antalet inkomna ansökningar avsåg tre registrering för hyresförmedlare och elva särskild registrering för hyresförmedling.

Av antalet avgjorda ansökningsärenden avsåg tre registrering för hyresförmedlare och tolv särskild registrering för hyresförmedling. Resterande 164 ärenden avsåg fullständig registrering.

Pågående ansökningsärenden vid årets slut

Den 31 december 2024 fanns det 21 öppna ansökningsärenden, varav 13 ärenden kom in efter den 15 december.

Handläggningstid

Målet för ansökningsärenden för företag är att handläggningstiden ska vara högst 21 dagar. Ansökningar om registrering för företag kan vara komplicerade att handlägga, då ägarstrukturen ofta är invecklad och kräver ett visst utredningsarbete. Den genomsnittliga handläggningstiden för företagsansökningar var trots detta 20 dagar under 2024, vilket är en liten ökning jämfört med 19 dagar 2023. I cirka 71 procent av alla ärenden har handläggningstiden varit 21 dagar eller färre, vilket kan jämföras med 82 procent föregående år. Det beror troligen på att antalet handläggare som handlagt företagsansökningar minskat.

Antal förelägganden

Antal förelägganden ger oss en tydlig bild inom vilka områden som flest förelägganden skickas. Informationen använder vi till exempel till kommunikation med sökanden eller förtydligande information på vår webbplats.

Totalt skickade vi 130 förelägganden 2024. Under 2023 skickades 99 förelägganden ut. Vi började föra statistik över antal förelägganden i företagsärenden i februari 2023, vilket innebär att statistiken ännu inte är fullt jämförbar. Framför allt avser förelägganden otillräckliga registreringsbevis och kopior av aktieböcker. Det förekommer att vi tvingas skicka flera förelägganden i ett och samma ärende.

Förändringar i företagen

Ett registrerat fastighetsmäklarföretag ska till myndigheten bland annat anmäla om det sker förändringar i företagets ledning och ägarkrets. Om det sker sådana ändringar anmäls det idag antingen genom Mina sidor eller i en blankett som mejlas till FMI, beroende på bolagsform. En ansökningshandläggare utreder vilken ändring som skett i företaget. En vandelsprövning görs av de nya personer som tillkommit i ledningen eller fått kvalificerat innehav i mäklarföretaget. Efter godkänd kontroll genomförs ändringen i registret.

Under 2024 inkom 65 anmälningar om ändring i företag varav 59 rörde förändringar i företagets styrelse och ägarkrets och resterande sex rörde företag som försatts i konkurs. Även under 2023 inkom 65 anmälningar. 61

ärenden avgjordes under 2024, varav 56 rörde anmälningar om ändring i företagets styrelse och ägarkrets.

Utländska yrkeskvalifikationer

Under 2024 kom inga ärenden in med underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige. Det kan jämföras med en inkommen underrättelse under 2023. Någon underrättelse genom innehav av ett europeiskt yrkeskort inkom inte heller till myndigheten och så har det sett ut de senaste åren. Arbetet med ansökningsärenden som omfattas av lagstiftningen om yrkeskvalifikationer är mycket tidskrävande på grund av att regelverket är komplext. Dessutom är antalet ärenden av denna typ få, det gör att det ofta krävs inläsning på området inför varje ärende.

Begäran om avregistrering

Tabell 7 Begäran om avregistrering, mäklare

Begäran om avregistrering, antal	2022	2023	2024
Inkomna ärenden	603	782	522
Avgjorda ärenden	584	766	525

Under 2024 har FMI, liksom tidigare år, informerat om att begäran om avregistrering måste ske före årsskiftet för att en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag inte ska behöva betala den årliga avgiften för nästkommande år. I december skickade myndigheten ut ett sms till samtliga registrerade mäklare som vi hade ett mobilnummer till.

Det kom in 131 ärenden gällande begäran om avregistrering för mäklarföretag under 2024 och 126 ärenden avgjordes. Det är en minskning i jämförelse med 2023, då vi fick in 147 begäran om avregistrering och avgjorde 145.

Genom den digitala tjänsten avregistrering via mina sidor har vi skapat målgruppsnytta. Under året har 501 avregistreringsärenden för mäklare skett via webben, det vill säga cirka 96 procent. Motsvarande siffra för 2023 var cirka 97 procent. För företagen är siffran för 2024 101 avregistreringsärenden, vilket utgör cirka 77 procent av totala antalet ärenden. Möjligheten för företag att begära avregistrering genom att använda den digitala tjänsten infördes under hösten 2023, vilket innebär att något underlag för jämförelse med tidigare år inte finns.

Överklagade registreringsbeslut

Överklaganden fysisk person

FMI avslog elva ansökningar under 2024 som gällde ansökan om registrering som gjorts av en fysisk person. Det kan jämföras med 16 avslag under 2023. Fyra avslagsbeslut överklagades 2024, där motsvarande siffra för 2023 var åtta överklaganden.

Efter domstolsprövning vann fem ärenden laga kraft under 2024. Två av ärendena sakprövades inte av domstolen utan målen avskrevs efter att den sökande återkallat sitt överklagande. Inte heller i de andra tre ärendena ändrades utgången, utan alla fem avslagsbesluten har vunnit laga kraft.

Vid utgången av 2024 fanns det fyra pågående överklagandeprocesser.

Överklaganden fastighetsmäklarföretag

Under 2024 har FMI avslagit en ansökan om registrering som gjorts av fastighetsmäklarföretag, vilket kan jämföras med tre avslag 2023.

Vid ingången av år 2024 fanns inget pågående överklagningsärende som gällde ansökan om registrering som fastighetsmäklarföretag. Inget sådant överklagande inkom heller under året.

Utöva tillsyn

Tillsynsmetoder och rutiner

FMI utövar sin tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag efter anmälan, genom tematiska granskningar och annan egeninitierad tillsyn.

Utgångspunkten är att handläggningen av ett tillsynsärende inriktas enbart på de anmälda förhållandena eller på den frågeställning som är anledningen till egeninitieringen.

Vi utför kontroller och granskningar för att säkerställa att mäklare och mäklarföretag fortsätter att uppfylla kraven för att vara registrerade. I tillsynen ingår utredningar av om den årliga avgiften betalas och i tillsynen av mäklare om mäklaren kontinuerligt har en försäkring för skadeståndsansvar. Mäklare är skyldiga att anmäla närståendeförvärv, konkurs, näringsförbud med mera till FMI.

Om FMI uppmärksammar något som tyder på att en fastighetsmäklare eller ett mäklarföretag inte uppfyller registreringskraven eller har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, kan vi initiera ett tillsynsärende. Förutom genom de egna kontrollerna och granskningarna kan det vara fråga om uppgifter som vi har uppmärksammat i media, genom domar, beslut och information från andra myndigheter eller på något annat sätt.

Vi genomför tematisk tillsyn med fokus på särskilda frågor som vi bedömer 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

Disciplinnämnden kan återkalla registreringen för en fastighetsmäklare eller ett mäklarföretag, meddela en varning eller en erinran. Om en förseelse bedöms som ringa får FMI avstå från att meddela någon påföljd.

Besluten kan överklagas till Förvaltningsrätten vars domar och beslut kan överklagas till Kammarrätten och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. För en prövning i de högre instanserna krävs prövningstillstånd.

Resultatmål

Resultatmålet för tillsynsverksamheten är att vi har en rättssäker, effektiv och riskbaserad tillsyn som bidrar till tryggare bostadsaffärer.

De insatser som vi planerade för under året för att på sikt nå detta, var att:

- Följa upp tidigare genomförd tematisk granskning avseende nettoskuldsättning,
- Följa upp mäklare som tidigare meddelats påföljder men även rikta tillsyn mot mäklarföretag,
- Följa upp anmälningar avseende otillåten fastighetsförmedling,
- Genomföra internutbildning inom penningtvättsområdet samt
- Genomföra en informationsinsats avseende penningtvätt inom fastigheter.

Indikatorer

De indikatorer som används för att mäta hur vi når vårt resultatmål är:

- Uppföljning av domstolsavgöranden.
- Handläggningstid och aktivitet.
- Mäta fördelning av respektive tillsynsmetod, tematisk/egeninitierad kontra anmälningsbaserad tillsyn.

Resultatanalys

Antalet anmälningar mot mäklare ökade något under 2024 jämfört med antalet anmälningar som kom in till myndigheten året innan. Anmälningarna avser främst olika brister i mäklarens objektsbeskrivning och övriga marknadsföring, däribland lockpriser. Hur priset marknadsförs är fortfarande ett område som många konsumenter upplever som problematiskt. Användandet av lockpriser upplevs av konsumenterna som orsaken till att de lägger tid och pengar på att ta reda på mer och delta i visningar av bostäder som de i slutändan inte kommer att ha råd att köpa. Som FMI har konstaterat redan i föregående årsredovisning har myndigheten i det närmaste uttömt möjligheterna att via tillsyn agera mot lockpriser. Att utvecklingen av praxis på området hindrar FMI från att agera är inte tillfredsställande. Lockpriser är ett av de områden som tas upp i den hemställan om en översyn av fastighetsmäklarlagen som FMI har lämnat in till regeringen under året⁴. Andra områden som omfattas av hemställan är

⁴ Se "Hemställan om översyn av fastighetsmäklarlagen samt begäran om förordningsändringar", 2024-05-17, dnr 24-0877.

bland annat budgivning, hyresförmedling, nyproduktion, indirekt nettoskultsättning och fortbildningskrav.

Det totala antalet öppnade tillsynsärenden mot mäklare under året är något färre än under 2023. Antalet ärenden som har öppnats utifrån anmälningar har sjunkit, vilket beror på myndighetens fokus på att bedriva mer egeninitierad tillsyn. FMI har under året inlett nästan dubbelt så många tematiska tillsynsärenden mot mäklare som under 2023. Antalet övriga egeninitierade ärenden har dock sjunkit något, vilket till stor del beror på att antalet inledda ärenden avseende utebliven betalning av den årliga avgiften har minskat med 29 procent sedan 2023.

Antalet avgjorda tillsynsärenden mot mäklare ökade under 2024 jämfört med föregående år. Den genomsnittliga handläggningstiden ökade sammantaget något i jämförelse med 2023, men så gott som halverades jämfört med 2022. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden avgjorda av tjänstemän minskade, medan handläggningstiden för ärenden avgjorda av Disciplinnämnden ökade. Trolig orsak till den något ökade handläggningstiden för ärenden avgjorda av nämnden är att antalet ärenden med förhållandevis kort handläggningstid, ärenden avseende betalning av den årliga avgiften, minskade. En annan orsak till något längre handläggningstid är att nämnden sammanträdde färre gånger under 2024 jämfört med tidigare år. Syftet har varit att effektivisera nämndens arbete, genom att avgöra samma mängd ärenden under färre antal sammanträden.

Anmälningarna mot mäklar företag har minskat något sedan 2023. Antalet öppnade tillsynsärenden avseende mäklar företag har sjunkit förhållandevis mycket jämfört med föregående år. Anledningen till detta är främst att antalet ärenden angående utebliven betalning av den årliga avgiften har mer än halverats och att ingen tematisk granskning gällande mäklar företagen genomfördes under året. Minskningen i antalet inledda ärenden har även fått till följd att antalet avgjorda ärenden mot företag har sjunkit gentemot 2023. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden avgjorda av tjänstemän har mer än halverats i förhållande till 2023, medan handläggningstiden för ärenden avgjorda av Disciplinnämnden i stället ökade. Den genomsnittliga handläggningstiden för det totala antalet avgjorda ärenden avseende företag minskade med cirka 28 procent jämfört med föregående år.

Fastighetsmäklarinspektionen har haft ett fortsatt fokus på att agera skarpt mot de mäklare och mäklar företag som begår de allvarigaste överträdelserna. Antalet beslut om återkallelse av mäklar registreringen steg kraftigt mellan 2022 och 2023 och denna utveckling har hållit i sig under 2024. Antalet beslut om återkallelse av registreringen för mäklar företag ligger också i nivå med antalet beslut om återkallelse under 2023.

En av Fastighetsmäklarinspektionens främsta prioriteringar under året har varit att motverka penningtvätt. Brister avseende mäklarens skyldighet att uppnå tillräcklig kundkännedom har lett till ett ökat antal påföljder i Disciplinnämnden. Återkallelse av mäklarens registrering har skett i flera ärenden där mäklaren har valt att inte besöka förmedlingsobjektet och har använt bilder som inte föreställer den aktuella fastigheten i objektsbeskrivningen. Mot bakgrund av att felaktiga värderingsintyg och objektsbeskrivningar kan utnyttjas vid exempelvis en kreditansökan ser FMI allvarligt på att mäklare upprättar objektsbeskrivningar och värderingsintyg som inte är korrekta och rättvisande.

Fastighetsmäklarinspektionen har vidare i tre ärenden⁵ meddelat mäklarföretagen en varning samt beslutat att företagen ska betala en sanktionsavgift till följd av brister på penningtvättsområdet. Företagen saknade en allmän riskbedömning och verksamhetsanpassade rutiner och riktlinjer enligt penningtvättslagen.

Utöver att arbeta aktivt med tillsynen samt utnyttja hela regelverket som myndigheten har tillgång till på penningtvättsområdet har myndigheten även arbetat mycket med extern samverkan. FMI deltar bland annat aktivt i styrgruppen och de tre arbetsgrupperna som ingår i den nationella samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Myndigheten har även deltagit i samverkan med brottsbekämpande myndigheter.

Under året har en ny tillsynsstrategi för myndigheten tagits fram som syftar till att tydliggöra tillsynsprocessen samt bidra till en högre grad av egeninitierad tillsyn och mer proaktivt arbete. Myndigheten har effektiviserat processen för tillsynen av de mäklare och företag som inte har betalat årsavgiften i tid. Det kan konstateras att handläggningstiden för dessa ärenden har halverats sedan 2022 och att antalet påbörjade och avgjorda ärenden på området har minskat.

För att kontrollera att rätt mäklare är registrerade över tid har FMI även effektiviserat processen avseende att kontrollera mäklarnas redbarhet och lämplighet. En kontroll som omfattar samtliga registrerade mäklare genomförs numera årsvis, där uppgifter från Polismyndigheten och Kronofogdemyndigheten begärs in. Under 2024 prövades 16 ärenden baserade på denna årskontroll av Disciplinnämnden, vilket ledde till en återkallelse av mäklarens registrering i sex fall. Att kontrollen har effektiviserats och genomförs oftare än tidigare innebär ökad tid för handläggning av mer resurskrävande ärenden samt att de mäklare som fortsatt är registrerade i högre grad är lämpliga och redbara. För att tillse att

⁵ Se inspektionens ärenden med dnr 23-0562, dnr 24-0247 och dnr 24-0528, Inget av ärendena har vunnit laga kraft ännu.

rätt företag är registrerade kontrollerar FMI regelbundet upplysningar som inkommer till myndigheten om företag som enligt upplysningen sannolikt borde vara registrerade. Under 2024 har även sex företag fått sin registrering återkallad till följd av att företagen gått i konkurs och därmed inte längre uppfyller de formella kraven för registrering.

I en stor majoritet av de överklagade domar avseende såväl mäklare som mäklarföretag som har vunnit laga kraft under 2024 avlogs mäklarens respektive mäklarföretagets yrkande om ändring av FMI:s beslut. Arbetsbelastningen avseende myndighetens processföring har ökat till följd av olika orsaker. Under året har ett ovanligt stort antal ärenden avgjorts slutligt i domstol, det har hållits muntlig förhandling i fler ärenden och överklagandeärendena har överlag blivit mer omfattande och komplicerade.

FMI strävar efter att uppnå kännedom om eventuella områden där det finns tillämpningsproblem med dagens lagstiftning samt att ta fram vägledning och utveckla praxis vid behov. Under 2024 färdigställdes en tematisk tillsynsinsats som resulterat i en kartläggning avseende hyresförmedling⁶. Genom insatsen har myndigheten förbättrat sin kännedom om branschen och dess etablerade sedvänjor, utrett hur fastighetsmäklarlagen och penningtvätsreglerna tillämpas av branschen samt identifierat områden där det finns tillämpningsproblem med dagens lagstiftning. Den ökade kunskapen kan bidra till att tillsyn kan komma till stånd avseende hyresförmedling och att den kan bli mer effektiv än vad den annars hade varit.

En tematisk granskning har även skett gällande kravet på att en objektsbeskrivning för en bostadsrätt från den 1 januari 2023 ska innehålla en uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning. Under föregående år genomfördes en inledande granskning på området. Med anledning av de brister som då noterades beslutade myndigheten att en uppföljande granskning skulle ske under 2024. Genom insatsen har det kunnat konstateras att det fortsatt föreligger brister på området, men att bristerna har minskat sedan den inledande granskningen under 2023. FMI har strävat efter att skapa en större tydlighet gällande regelns tillämpning genom beslut från Disciplinnämnden och genom att ta fram en promemoria med en tillhörande vägledning. Promemorian samt vägledningen kommer att revideras utifrån de ytterligare slutsatser och beslut som årets tillsynsinsats har resulterat i. Den reviderade promemorian och vägledningen kommer att publiceras under första kvartalet 2025. Det finns dock tillämpningsproblem med den aktuella lagbestämmelsen, vilket

⁶ Se inspektionens promemoria "Hyresförmedling – En kartläggning", dnr 22-2522.

FMI har valt att framföra till regeringen i den hemställan som tidigare redogjorts för.

De effektiviseringar som har gjorts gällande sådana tillsynsärenden som mer har karaktären av mängdärenden, däribland ärendena avseende redbarhet och lämplighet samt utebliven betalning av den årliga avgiften, har inneburit att tid frigjorts för tematisk tillsyn och handläggning av fler omfattande och svårutredda ärenden. Myndigheten har kunnat fortsätta att prioritera en skarp tillsyn på penningtvättsområdet och har särskilt fokuserat på uppmärksammade brister avseende missvisande objektsbeskrivningar och värderingsintyg, som kan utnyttjas i penningtvättssyfte. De tematiska insatser som har genomförts har resulterat i ökad kunskap för myndigheten. Genom att tydliggöra FMI:s syn på hur lagstiftningen bör tillämpas är de tematiska insatserna även till gagn för mäklare, företag och branschorganisationer samt i förlängningen även för konsumenterna på bostadsmarknaden.

Genomförandet av regelbundna redbarhets- och lämplighetskontroller avseende samtliga mäklare, samt löpande kontroll av inkomna tips om företag som sannolikt bedriver förmedlingsverksamhet, bidrar till att rätt mäklare och rätt företag är registrerade. Att verka som fastighetsmäklare innebär en förtroendeställning i relation till båda parterna i bostadsaffären samt ett ansvar att hantera deponerade medel. Genom regelbundna kontroller ökar konsumentskyddet, då personer som inte kan anses lämpliga att bedriva mäklaryrket fräntas möjligheten att verka i branschen.

Ny tillsynsstrategi

Vi har under året tagit fram en ny tillsynsstrategi då den tidigare blivit obsolet och vi såg behov av att ytterligare utveckla vårt tillsynsarbete. Den nya tillsynsstrategin omfattar såväl proaktiva som reaktiva insatser och tillsyn över både enskilda mäklare och mäklarfirmor.

I strategin tydliggör vi processen från det att vi via vår omvärldsbevakning får kännedom om en trolig överträdelse eller ett problem till vår interna prioritering och därefter val av insatsmetod. Vi anger i strategin vilka prioriteringsgrunder vi har och hur vi kan göra våra urval i samband med tematiska tillsynsinsatser. Genom den nya strategin har vi tagit ytterligare steg mot högre grad av egeninitierad tillsyn samt mer proaktivt arbete.

Penningtvätt

Under året har flera beslut behandlat vikten av att mäklaren vidtar de åtgärder som regelverket om penningtvätt kräver. Skyldigheten att uppnå

tillräcklig kundkännedom vid skrivuppdrag har framhållits. Ett skrivuppdrag innebär att mäklaren enbart har i uppdrag att upprätta köpehandlingarna och skiljer sig därför från ett sedvanligt förmedlingsuppdrag vad gäller uppdragets omfattning. En mäklare är dock alltså även vid skrivuppdrag underställd vissa krav på hur uppdraget ska genomföras. Mäklaren kan vid skrivuppdrag hjälpa till att upprätta en objektsbeskrivning om en uppdragsgivare efterfrågar en sådan. I sådana fall har mäklaren ansvar för att uppgifterna är korrekt återgivna och rättvisande, precis som vid ett förmedlingsuppdrag. Mot bakgrund av att objektsbeskrivningar och värderingsintyg utnyttjas i penningtvättsupplägg samt att syftet med penningtvättslagen är att förhindra penningtvätt så har myndigheten meddelat flertalet disciplinära påföljder där man har funnit bristande åtgärder vid framtagande av objektsbeskrivningar och värderingar.

Under året har vi även fattat beslut mot mäklarföretag mot bakgrund av att företagen numera står under vår tillsyn. FMI har bland annat agerat kraftfullt mot företag som inte har, eller har en bristfällig allmän riskbedömning. I flera ärenden har det även beslutats om sanktionsavgift.

Extern samverkan

Myndigheten deltar aktivt i styrgruppen och de tre arbetsgrupperna som ingår i den nationella samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Forumet fungerar för informationsutbyte och kunskapsöverföring mellan de deltagande organisationerna och arbetar med att löpande identifiera, kartlägga och analysera risker och metoder för penningtvätt och finansiering av terrorism. Samordningsfunktionen sammanställer nationella riskbedömningar och ger information till verksamhetsutövare för att bidra till; deras allmänna riskbedömning, till riskklassificering av deras kunder samt till övervakning och rapportering av misstänkta aktiviteter och transaktioner.

Under året har FMI bland annat genom detta forum hållit föredragning för andra tillsynsmyndigheter och brottsbekämpande myndigheter. Denna föredragning innehöll information och vägledning om myndighetens arbete på området samt information om när andra myndigheter bör anmäla förfaranden till inspektionen.

Vidare har FMI via aktuellt forum slutfört informationsfilm om allmän riskbedömning som riktar sig mot verksamhetsutövare som lyder under Fastighetsmäklarinspektionen, Länsstyrelserna samt Revisorsinspektionens tillsyn. Syftet med aktuell film är att verksamhetsutövarna ska bli bättre på att ta fram en allmän riskbedömning.

Under 2024 har nytt avtal träffats mellan inspektionen och brottsbekämpande myndigheter i enlighet med 4 a kap. lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Samverkan syftar till att förebygga, förhindra eller upptäcka sådan penningtvätt och finansiering av terrorism som till sin karaktär, komplexitet eller omfattning är allvarlig.

Tillsynsärenden mot mäklare

Antalet anmälningar som inkom till Fastighetsmäklarinspektionen ökade något från året innan men var ändå färre än under 2022. Det totala antalet öppnade tillsynsärenden var något färre än föregående år men fler än 2022. Som ett resultat av strategin att bedriva mer egeninitierad tillsyn öppnades färre ärenden utifrån inkomna anmälningar men näst intill lika många egeninitierade ärenden totalt sett som året innan.

Vi har påbörjat en tematisk granskning mot mäklare under året. Antalet tematiska tillsynsärenden som öppnades inom ramen för den var nästan det dubbla jämfört med året innan. Vi har också inlett en insats med egeninitierade ärenden där mäklare som tidigare har meddelats en eller flera disciplinära påföljder för flera konstaterade brister har granskats genom uppföljning.

Det totala antalet avgjorda tillsynsärenden ökade under 2024. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden har sammantaget ökat något sedan förra året. Sett till formen för avgörande kan konstateras att handläggningstiden för tillsynsärenden avgjorda på tjänstemannanivå minskade samtidigt som handläggningstiden för ärenden avgjorda av Disciplinnämnden ökade vilket kan bero på att nämnden 2023 sammanträdde tio gånger och under 2024 bara åtta gånger. Avsikten med ändringen är att avgöra samma mängd ärenden under färre antal sammanträden vilket logiskt sett har påverkat handläggningstiden något.

Tabell 8 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare⁷

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2022	2023	2024
Påbörjade tillsynsärenden	254	291	277
varav:			
• Anmälningar	154	166	153
• tematiska tillsynsärenden	18	16	30
• andra egeninitierade tillsynsärenden	82	109	94
- ärenden avseende betalning av årlig avgift ⁸	68	82	58
Avgjorda tillsynsärenden	374	281	295
varav:			
• anmälningar	292	146	169
• tematiska tillsynsärenden	2	32 ⁹	30
• andra egeninitierade tillsynsärenden	80	103	96
- ärenden avseende betalning av årlig avgift	68	82	58
Pågående tillsynsärenden vid årets utgång	103	117	134
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar¹⁰	216	112	122
varav:			
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	226	121	105
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden	210	108	127
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ärenden avseende betalning av årlig avgift, antal dagar¹¹	113	48	56

⁷ Information avseende styckkostnad för avgjorda tillsynsärenden flyttades från detta avsnitt till avsnittet om "Resursfördelning" 2023.

⁸ Nytt från 2023 är att uppgifter om ärenden om betalning av årliga avgifter har förts in i tabellen. Tidigare år har uppgifter om hanteringen av ärenden om betalning av årlig avgift lämnats i den löpande texten. Ärenden om betalning av årlig avgift och/eller påminnelseavgift är en del av de egeninitierade ärendena.

⁹ Det har uppmärksammats nu 2024 att siffrorna för 2023 visar totalt 281 avgjorda tillsynsärenden, men att det vid en sammanräkning av de ingående ärendetyperna 146+33+103 borde vara 282 ärenden. Vid kontroll mot statistiken för 2023, framgår dock att det 2023 avgjordes 32 tematiska ärenden och inte 33 som tidigare framgick i tabellen ovan. Totalt antal avgjorda tillsynsärenden var alltså 281.

¹⁰ I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig handläggningstid ingår avgjorda anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. Liksom tidigare ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden i beräkningsunderlaget.

¹¹ Tidigare år har uppgifter om genomsnittlig handläggningstid för ärenden avseende betalning av årlig avgift angetts i den löpande texten. Från 2023 har uppgiften förts in i tabellen.

Anmälningar

Antalet inkomna anmälningar har ökat från 798 anmälningar år 2023 till 977 under 2024. Det är dock fortsatt en minskning jämfört med år 2022 då 1067 anmälningar kom in.

Ett urval av de mest frekventa frågeställningarna enligt anmälarna framgår av följande tabell.

Tabell 9 **Anmälningar**

Antal frågeställningar i anmälningar	Anmälningar		
	2022	2023	2024
Marknadsföring – övrigt	161	146	253
Marknadsföring – lockpris	353	153	171
Objektsbeskrivning	101	127	141
Mäklarens bristande kommunikation	136	127	135
Övrigt	106	96	135
Budgivning	160	126	128
Mäklarens råd-/upplysningsskyldighet	94	93	105
Kontrakt och kontraktsskrivning	67	66	64
Mäklarens kontrollskyldighet	49	46	51

FMI sammanställer löpande de problem som konsumenterna anmäler när det rör fastighetsmäklartjänster. Av sammanställningen framgår vilken typ av kritik som har framförts mot mäklarna.

Tematiska tillsynsärenden

Hyresförmedling – förmedlingsverksamhet och företag

Under 2024 avslutades ett tematiskt granskningsprojekt avseende hyresförmedlingsbranschen. Syftet med projektet var framför allt att öka myndighetens kunskap om hur förmedlingsuppdrag avseende hyresobjekt går till i praktiken, i jämförelse med tillämpningen av FML. Under året har ytterligare digitala möten med andra representanter än tidigare skett genom ett digitalt möte. 2023 träffade FMI således aktörer som primärt förmedlar hyreslokaler och 2024 skedde även ett möte med de som förmedlar privata bostäder. Under året har också enkätsvaren analyserats färdigt och en rapport har färdigställts och publicerats.

Granskning av uppgift om indirekt nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen

Under 2023 genomförde FMI en tematisk granskning avseende hur fastighetsmäklare uppfyller kravet i 3 kap. 15 § 6 p. fastighetsmäklarlagen, på att en objektsbeskrivning ska innehålla uppgift om den enskilda bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Med det menas hur stor andel av bostadsrättsföreningens totala lån som indirekt belastar den enskilda bostadsrätten. Med anledning av de brister som noterades i den första granskningen har en uppföljande tematisk granskning påbörjats under 2024.

Under året initierades 30 tillsynsärenden mot lika många utvalda mäklare, som under perioden 1 mars till 20 juni 2024 tillhandahållit en objektsbeskrivning avseende en bostadsrätt till konsumenter. Myndigheten valde bland annat att följa upp de mäklare som i den första tematiska granskningen meddelades en varning för att ha brustit i att uppfylla lagkravet i båda de då granskade förmedlingsuppdragen.

I samtliga tillsynsärenden, förutom ett, har objektsbeskrivningen i två förmedlingsuppdrag granskats närmare. I det avvikande ärendet hade mäklaren endast förmedlat en bostadsrätt under den utvalda perioden. Av de 59 utvalda förmedlingsuppdragen har sedan ett uppdrag utgått ur granskningen. Av de 30 tillsynsärenden som initierades har fem skrivits av på tjänstemannanivå¹² Resterande 25 tillsynsärenden¹³ har föredragits för disciplinnämnden och påföljd har meddelats samtliga mäklare.

Även om det fortsatt har funnits brister avseende uppgiften om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning i många av årets granskade förmedlingsuppdrag kan det konstateras att antalet meddelade varningar har sjunkit avsevärt vid årets granskning i jämförelse med de påföljder som meddelades vid den första tematiska granskningen under 2023. Fler mäklare har i stället meddelats en erinran och antalet beslut om avskrivning har också ökat. Att antalet meddelade varningar har minskat beror bland annat på att uppgiften om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning saknades helt i fler av de objektsbeskrivningar som granskades 2023. Enligt myndighetens uppfattning har även mäklarnas uträkning av uppgiften generellt varit mindre bristfällig vid årets granskning.

¹² Dnr 24-0992, 24-0993, 24-1031, 24-1033 och 24-1035.

¹³ Dnr 24-0978, 24-0979, 24-0980, 24-0981, 24-0983, 24-0984, 24-0985, 24-0986, 24-0987, 24-0988, 24-0991, 24-0994, 24-0995, 24-0997, 24-0998, 24-0999, 24-1000, 24-1002, 24-1032, 24-1034, 24-1036, 24-1037, 24-1038, 24-1039 och 24-1040.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Handlägga utebliven årsavgift

FMI har ansvar för att sköta inkasseringen av de årliga avgifterna för att vara registrerad i fastighetsmäklarregistret. Årsavgiften ligger för närvarande på 3 250 kr. Vid utebliven betalning har FMI rätt att ta ut en påminnelseavgift på 500 kronor.

Likt tidigare år arbetade FMI under våren 2024 mycket med uteblivna betalningar. Vi skickade ut totalt 140¹⁴ påminnelser för årsavgiften. Under året har mäklare som inte betalat årsavgiften och eller påminnelseavgiften eller inte betalat dessa i tid fått ett påföljdsbeslut av disciplinnämnden¹⁵. Inget av dessa beslut överklagades till Förvaltningsrätten, vilket skiljer sig åt jämfört med tidigare år.

Granskning av de registrerade mäklarnas redbarhet och lämplighet

Insatsen utgör en granskning av de registrerade mäklarnas redbarhet och lämplighet. Granskningen har omfattat samtliga registrerade fastighetsmäklare per den 26 augusti 2024. Granskningen har bestått i att FMI har begärt uppgifter från Polismyndigheten avseende om mäklarna har dömts för brott samt från Kronofogden för kontroll av restförda skulder. Kontrollen utökades till att även omfatta en undersökning i rättsdatabasen Juno för de mäklare som förekom i Polismyndighetens eller Kronofogdemyndighetens register. Denna kontroll gjordes för att öka möjligheten för inspektionen att upptäcka brottslighet som inspektionen enligt förordningen om belastningsregister (1999:1134) inte får uppgifter om¹⁶.

Utifrån underlaget initierades tillsynsärenden¹⁷ mot 18 mäklare, varav två ärenden avskrevs av tjänstemän. Disciplinnämnden har prövat 16 ärenden mellan oktober och december 2024. Mäklarens registrering återkallades i sex ärenden och i sju ärenden meddelades mäklaren en varning. Tre

¹⁴ Av dessa skickade FMI ut 44 påminnelser angående betalning av den årliga avgiften till mäklarföretag.

¹⁵ Antal initierade och avgjorda ärenden avseende betalning av årlig avgift framgår av tabellen "Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare"

¹⁶ Fastighetsmäklarinspektionen har den 17 maj 2024 skickat in en hemställan om en översyn av fastighetsmäklarlagen samt begäran om förordningsändringar, se vidare s.50. FMI anser att bestämmelsen om vilka uppgifter om brott som inspektionen får del av bör utökas till att omfatta ett antal ytterligare brott.

¹⁷ Dnr 24-1353, 24-1354, 24-1355, 24-1356, 24-1357, 24-1358, 24-1360, 24-1361, 24-1362, 24-1363, 24-1364, 24-1365, 24-1367, 24-1368, 24-1369, 24-1370, 24-1371 och 24-1439.

ärenden ledde till ett beslut om avskrivning. Av de ärenden som ingick i granskningen har tre ärenden ännu inte vunnit laga kraft.

Tillsynsärendenas utgång

Ärenden beslutade av tjänsteman

Antalet ärenden som FMI avgjort på tjänstemannanivå har ökat något sedan föregående år. Under 2024 avgjorde FMI 74¹⁸ ärenden, vilket är en ökning med sju procent jämfört med 2023¹⁹. Jämfört med 2022 är det dock näst intill en halvering²⁰. Andelen tjänstemannabeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var 25 procent år 2024 vilket i stort sett överensstämmer med andelen 2023 då de uppgick till drygt 24 procent.

Ärenden beslutade av disciplinnämnden

Disciplinnämnden sammanträdde åtta gånger under året, vilket är två färre gånger än under 2023 och 2022. Under 2024 fattades 221 beslut²¹, vilket är något fler än under 2023 då 209 beslut²² fattades men något färre än 2022 då 229 beslut fattades²³.

Nämnden fattade beslut om återkallelse i 29 ärenden, jämfört med 30 ärenden under 2023 och 16 under 2022. Nämnden beslutade om 131 varningar, vilket är fem fler än 2023 och tretton färre än 2022. Antalet beslutade erinringar var 56 vilket är sju fler än 2023 och åtta färre än 2022.

¹⁸ Samtliga 74 ärenden som avgjordes på tjänstemannanivå var avskrivningar.

¹⁹ 2023 avgjordes 69 ärenden på tjänstemannanivå, varav samtliga var avskrivningar.

²⁰ 2022 avgjordes 144 ärenden på tjänstemannanivå, varav två var ringa förseelser.

²¹ Av de 221 besluten ledde 216 till någon form av disciplinpåföljd. Tre beslut ledde till avskrivning och två av dem var beslut om ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

²² Av de 209 besluten ledde 205 till någon form av disciplinpåföljd. Ett beslut ledde till avskrivning och tre beslut fattades om ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

²³ Av de 229 besluten ledde 223 till någon form av disciplinpåföljd. Tre beslut ledde till avskrivning och tre beslut fattades om ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

De vanligaste påföljdsgrunderna

Tabell 10 De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder²⁴

Bedömd sakfråga	2022	2023	2024
Betalning av årlig avgift	66	80	54
Objektsbeskrivning	26	27	52
Marknadsföring	63	31	43
Redbarhet och lämplighet	16	25	26
Omsorgsplikt	28	16	18
God fastighetsmäklarsed	14	14	17
Överlåtelsehandlingar	12	11	13
Kundkännedom	2	3	12
Journal	14	9	9
Uppdragsavtal	5	9	8

Under 2024 ökade antalet påföljdsgrunder angående bland annat objektsbeskrivning och marknadsföring medan betalning av årlig avgift minskade. Påföljdsgrunden kundkännedom tillkom på listan över de vanligaste påföljdsgrunderna medan anbudsförteckning utgick.

²⁴ Grunderna för de disciplinära påföljderna återkallelse av registreringen, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

Utföra kontroller och granskningar

Tabell 11 **Kontroller och granskningar**²⁵

Kontroller och granskningar, antal	2022	2023	2024
Totalt antal initierade ärenden	161	289	279
<i>varav:</i>			
återkommande registerkontroller	18	12	18
anmälan om närståendeförvärv	15 ²⁶	19 ²⁷	23
Försäkringar	142	258	238
Totalt antal avgjorda ärenden	160	291	275
<i>varav:</i>			
återkommande registerkontroller	2	16	25 ²⁸
anmälningar om närståendeförvärv	14 ²⁹	17 ³⁰	22 ³¹
Försäkringar	144 ³²	259 ³³	228

Utföra återkommande registerkontroller

I år har FMI genomfört en kontroll avseende restförda skulder och noteringar i Polisens belastningsregister för samtliga mäklare registrerade per den 26 augusti. Arton ärenden initierades mot enskilda mäklare som ett resultat av granskningen. Kontrollen genomfördes som en del i den löpande tillsynen och innebär att de är egeninitierade (4.3) i stället för tematiska (4.2).

²⁵ I ÅR 2023 utgick posten "övriga kontroller av formella krav". Redan 2022 var siffran för dessa granskningar 0 gjorda kontroller för tredje året i rad.

²⁶ I antalet initierade ärenden 2022 (anmälan om närståendeförvärv) ingår två ärenden, 22-0769 och 22-0953 som inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till annan egeninitierad tillsyn 4.3.

²⁷ I antalet initierade ärenden 2023 (anmälan om närståendeförvärv) ingår ett ärende, 23-0084 som inleddes som anmälan om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till annan egeninitierad tillsyn 4.3.

²⁸ I antalet avgjorda ärenden avseende återkommande registerkontroller ingår sju ärenden som påbörjades 2023.

²⁹ I antalet avgjorda ärenden avseende "anmälan om närståendeförvärv" ingår ett ärende som startades 2021. De båda ärendena som fått ändrad klassificering har i den här årsredovisningen räknats med bland avgjorda egeninitierade ärenden.

³⁰ I antalet avgjorda ärenden avseende anmälan om närståendeförvärv ingår ett ärende som när det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn fick ändrad klassificering från 4.5.2 till annan egeninitierad tillsyn 4.3, vilket uppmärksammades i samband med ÅR 2024. Siffran har i ÅR 2024 ändrats från 16 till 17.

³¹ I antalet avgjorda ärenden avseende anmälan om närståendeförvärv ingår ett ärende som startades 2023.

³² Av antal avgjorda ärenden avseende försäkringar 2022 påbörjades två ärenden under 2021.

³³ Av antal avgjorda ärenden avseende försäkringar 2023 påbörjades ett av ärendena under 2022.

Handlägga anmälan om närståendeförvärv

Enligt fastighetsmäklarlagen har en fastighetsmäklare skyldighet att anmäla till FMI om en förmedling av ett objekt sker till eller från en närstående.

Disciplinnämnden har fattat beslut i två ärenden under året, varav ett avser en anmälan som kom in 2023. Ärendet som kom in 2023³⁴ bedömdes vara en ringa förseelse. I det andra ärendet avseende närståendeförvärv³⁵ meddelades en erinran. En av anmälningarna om närståendeförvärv som kommit in under året har alltså hittills lett till disciplinär påföljd. Ett ärende är inte avslutat ännu, medan återstående ärenden har avskrivits av tjänstemän.

Handlägga försäkringar

I fastighetsmäklarlagen finns det krav på att en fastighetsmäklare har en försäkring för skadeståndsansvar. Antalet ärenden av denna typ kan variera mellan åren, bland annat beroende på om branschorganisationer eller kedjeföretag med många fastighetsmäklare har bytt försäkringsbolag eller om mäklaren byter arbetsgivare under året.

År 2024 minskade antalet avgjorda ärenden som rör försäkringar med knappt 12 procent jämfört med 2023.

Anmälningar till åklagare

Vid misstanke om att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad mäklare, ska FMI anmäla det till allmän åklagare. Brottet har kort preskriptionstid då det inte är stadgat strängare straff än böter eller fängelse i högst sex månader. Detta innebär att åklagaren behöver utreda den misstänkta gärningen effektivt. Vår erfarenhet är att vi behöver presentera mycket bevisning redan vid anmälan för att den misstänkta gärningen ska utredas vidare. Då misstankarna riktar sig mot personer som inte är registrerade mäklare vid FMI, kan myndigheten inte kräva att få ut information avseende de förmedlingar som personen misstänks ha genomfört. Därför är det svårt för FMI att få fram bevisning till styrkande av att förmedling faktiskt har skett. När en anmälan om misstänkt otillåten fastighetsförmedling kommer in till FMI görs en bedömning av om det finns anledning att anta att det sker yrkesmässig förmedling i strid med det som anges i 2 kap. fastighetsmäklarlagen om skyldighet att vara registrerad. Endast i de fall FMI anser att det faktiskt finns anledning att anta att yrkesmässig förmedling utförs av någon som inte är registrerad, öppnas ett

³⁴ Dnr 23-1868.

³⁵ Dnr 24-0976.

ärende. Övriga handlingar som rör personer som inte är våra tillsynsobjekt och som inte läggs till grund för ett ärende hålls i ordnad form i en akt³⁶.

2024 har FMI fått in nio anmälningar mot icke registrerade personer. I fyra av de anmälningarna har anmälaren angett att problemet är just att den som genomför arbetet inte är mäklare³⁷. En av de anmälda personerna har under året ansökt och beviljats registrering. Ingen av anmälningarna har föranlett någon anmälan till åklagare.

Mot bakgrund av att FMI noterat dels brister och behov av ändringar i nuvarande fastighetsmäklarlag samt olika förordningar, skickade FMI under året in en hemställan³⁸ om en översyn av fastighetsmäklarlagen samt författningsändringar till regeringen. I hemställan lyftes bland annat misstänkt otillåten fastighetsförmedling³⁹. I hemställan lämnade FMI förslag på alternativ hantering av misstänkt otillåten fastighetsförmedling och vad som skulle kunna underlätta hanteringen.

Utöva tillsyn över mäklarföretag

Anmälningarna mot mäklarföretag har minskat något sedan föregående år. Även antalet öppnade ärenden har minskat mot föregående år. Anledningarna till det är främst att ingen tematisk granskning har genomförts samt att vi ser att antalet ärenden till följd av utebliven betalning av årsavgiften mot företag har mer än halverats. Den genomsnittliga handläggningstiden för det totala antalet avgjorda ärenden har minskat väsentligt. Detta som en logisk följd av att merparten av ärendena rört utebliven betalning av den årliga avgiften vilka ärenden är förhållandevis enkla och resurssnåla att utreda.

³⁶ Sedan årsskiftet 2021/22 hanteras misstänkt otillåten fastighetsförmedling i den här ordningen. Under 2024 kom dock ett ärende om misstänkt otillåten fastighetsförmedling att öppnas av förbiseende utan att bedömning hade gjorts att anmälan till åklagare skulle göras. Ärendet är fortfarande öppet.

³⁷ Under året har det inkommit tre anmälningar mot mäklarföretag där det i anmälningarna angetts att det är icke registrerade personer som agerar som fastighetsmäklare. Under 2024 har inget ärende inletts mot företag med anledning av anmälningarna.

³⁸ Hemställan hanterades i ärende dnr 24-0877, misstänkt otillåten fastighetsförmedling återfinns i hemställan s. 16 f.

³⁹ Mer om hemställan finns i avsnitt 7 "Utfärda regler", sida 50.

Tabell 12 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklarfirmor

Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklarfirmor, antal	2022	2023	2024
Antal anmälningar	15	33	26
Totalt antal påbörjade tillsynsärenden	13	81	28
<i>varav:</i>			
• <i>Anmälningar</i>	6	3	2
• <i>tematiska tillsynsärenden</i>	0	20	0
• <i>andra egeninitierade tillsynsärenden</i>	7	58	26
- <i>varav ärenden avseende betalning av årlig avgift</i>	7	54	24
Totalt antal avgjorda tillsynsärenden	7	85	31
<i>varav:</i>			
• <i>anmälningar</i>	0	9	2
• <i>tematiska tillsynsärenden</i>	0	20	0
• <i>andra egeninitierade tillsynsärenden</i>	7	56	29
- <i>varav ärenden avseende betalning av årlig avgift</i>	7	54	24
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	8	16	4
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar⁴⁰	116	120	86
<i>varav:</i>			
• <i>genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå</i>	-	229	111
• <i>genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden</i>	116	58	81
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ärenden avseende betalning av årlig avgift, antal dagar	116	48	55

⁴⁰ I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig handläggningstid ingår avgjorda ärenden till följd av anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklarfirmor. I beräkningsunderlaget ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden.

Anmälningar

Under 2024 inkom 26 anmälningar mot företag, vilket är en minskning jämfört med 2023 då vi tog emot 33 anmälningar. De vanligaste orsakerna som anges i anmälningarna är:

- övrigt
- mäklarföretagets allmänna skyldigheter
- penningtvätt – riskbedömning
- skulder eller brottslighet

Vi har initierat tillsynsärenden mot två företag med anledning av inkomna anmälningar 2024. Båda ärendena beslutades i disciplinnämnden, det ena till en varning och det andra till en erinran. Båda ärendena har överklagats till Förvaltningsrätten och har därmed inte vunnit laga kraft.⁴¹

Tematiska tillsynsärenden

Under 2022 påbörjades två tematiska granskningar avseende mäklarföretag, som har slutförts under 2024.

Förtroenderubbande verksamhet

Målet med projektet⁴² var att undersöka hur bestämmelsen i 3 kap. 9 § fastighetsmäklarlagen, att fastighetsmäklarfirmor inte får bedriva verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget ska tillämpas på mäklarfirmor som erbjuder flera andra typer av tjänster än just förmedling av objekt. Granskningen genomfördes främst under 2023, genom riktad tillsyn och urvalet av vilka företag som skulle omfattas gjordes i första hand med ledning av mäklarfirmornas marknadsföring – om det uttryckligen framgick att företaget erbjuder sidotjänster, eller om marknadsföringen gav intryck av att företaget erbjuder andra tjänster utöver fastighetsförmedling. Granskningen skedde inom sektorn jord och skog och FMI öppnade tillsynsärenden mot 20 företag. Två av tillsynsärenden prövades av Disciplinnämnden 2023⁴³. De resterande 18 tillsynsärendena avskrevs av tjänstemän 2023. Under året har rapporten färdigställts.

⁴¹ Dnr 24-0247 och 24-0309.

⁴² Dnr 22-2376

⁴³ Dnr 23-0305 och Dnr 23-0328.

Hyresförmedling – förmedlingsverksamhet och företag

Projektet⁴⁴ som inleddes 2022 syftade framför allt till att öka myndighetens kunskap om hur förmedlingsuppdrag avseende hyresobjekt praktiskt genomförs i jämförelse med tillämpningen av fastighetsmäklarlagen. Under året har ytterligare digitala möten med andra representanter än tidigare skett genom ett digitalt möte. 2023 träffade FMI således aktörer som primärt förmedlar hyreslokaler och 2024 skedde även ett möte med de som förmedlar privata bostäder. Under året har också enkätsvaren analyserats färdigt och en rapport har färdigställts och publicerats.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Handlägga utebliven årsavgift med mera

Under 2024 påbörjade FMI 32 egeninitierade tillsynsärenden mot mäklarföretag. Av dessa öppnades 24 ärenden på grund av att mäklarföretagen inte betalat den årliga avgiften eller påminnelseavgiften i tid. Enligt 17 § fastighetsmäklarförordningen (2021:518) ska registrerade fastighetsmäklarföretag från och med kalenderåret efter att registrering skett betala en årlig avgift på 3 250 kronor. Vid utebliven betalning har FMI rätt att ta ut en påminnelseavgift på 500 kronor. FMI skickade ut 44 påminnelser till mäklarföretag. Disciplinnämnden meddelade påföljdsbeslut i 22 ärenden med anledning av utebliven betalning av den årliga avgiften och/eller påminnelseavgiften⁴⁵. Av dessa beslutade nämnden om återkallelse av registreringen för sju mäklarföretag, varning i tio ärenden och erinringar i fem ärenden. Samtliga beslut har vunnit laga kraft.

Av de fyra egeninitierade tillsynsärendena (som inte avser betalning av den årliga avgiften) har alla fyra avgjorts under året - ett av ärendena avskrevs av tjänsteman medan övriga blev föremål för disciplinnämndens prövning. I ett av ärendena⁴⁶ meddelades företaget en erinran för att inte ha verkat för att mäklarna i företaget kunnat följa god fastighetsmäklarsed. I de båda andra ärendena⁴⁷ som påbörjades 2024, samt i ett ärende⁴⁸ som påbörjades 2023 meddelade disciplinnämnden varningar med anledning av att företagets allmänna riskbedömningar inte ansågs uppfylla lagkraven i lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Företagen ålades även att betala en sanktionsavgift. Inget av de fyra besluten med disciplinär påföljd har ännu vunnit laga kraft.

⁴⁴ Dnr 22-2522

⁴⁵ Två av de totalt 24 ärenden som påbörjades avskrevs på tjänstemannanivå.

⁴⁶ Dnr 24-0309.

⁴⁷ Dnr 24-0247 och 24-0528.

⁴⁸ Dnr 23-0562.

Tillsynsärendenas utgång

Ärenden beslutade av tjänsteman

Under 2024 avgjorde FMI fem ärenden på tjänstemannanivå⁴⁹. Andelen tjänstemannabeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var 2024 drygt 16 procent.

Ärenden beslutade av Disciplinnämnden

Under 2024 fattade disciplinnämnden 26 beslut⁵⁰ mot fastighetsmäklarföretag, vilket är färre än under 2023 då 54 beslut⁵¹ fattades. Under 2022 avgjordes sju beslut⁵² mot fastighetsmäklarföretag.

Disciplinnämnden beslutade om återkallelse i sju ärenden under året, vilket är lika många återkallelsebeslut som fattades under 2023. Under året meddelade nämnden dessutom 13 varningar och 6 erinringar, vilket kan jämföras med 30 varningar och 16 erinringar under 2023.

Påföljdsgrunderna

Under 2024 avsåg 22 av 26 meddelade beslut med disciplinpåföljd underlåtenhet att betala den årliga avgiften. Två beslut avsåg mäklarföretagets skyldigheter på penningtvättsområdet, ett beslut avsåg mäklarföretagets allmänna skyldigheter och ett beslut avsåg såväl mäklarföretagets skyldigheter på penningtvättsområdet som företagets allmänna skyldigheter.

Oregistrerade företag

I 4 kap. 15 § 4 fastighetsmäklarlagen har FMI getts möjlighet att ingripa mot oregistrerade mäklarföretag. Ofta kan en bedömning göras utifrån uppgifter som finns tillgängliga för Fastighetsmäklarinspektionen. I osäkra fall får mäklarföretaget föreläggas om att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som FMI behöver för att bedöma om ett företag är skyldigt att vara registrerat. Under 2024 har inte någon samlad insats bedrivits för att granska företags eventuella registreringskyldighet. Däremot kontrollerar myndigheten löpande upplysningar som inkommer till myndigheten om företag som inte är registrerade som fastighetsmäklarföretag har en skyldighet att vara det. 2024 initierades ett ärende mot ett icke registrerat företag. Ärendet avskrevs till följd av att

⁴⁹ Av de ärenden som avgjordes på tjänstemannanivå var samtliga avskrivningar.

⁵⁰ I samtliga 26 beslut meddelades någon form av disciplinpåföljd.

⁵¹ Av de 54 besluten ledde 53 till någon form av disciplinpåföljd. Ett beslut ledde till avskrivning.

⁵² Samtliga sju beslut ledde till någon form av disciplinpåföljd.

företaget ansökte om och beviljades registrering som fastighetsmäklarföretag.

Förändringar i företagen

Mäklarföretagen har en skyldighet att snarast anmäla ändringar i ledningen i registrerade mäklarföretag till FMI. Under året har FMI fått in ett stort antal anmälningar om ändringar i företagen. Under 2024 har myndigheten genom de kontroller som görs i hanteringen av de här ändringarna bedrivit löpande tillsyn mot mäklarföretagen.

Överklagade tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

God fastighetsmäklarsed utvecklas framför allt genom FMI:s beslut och de allmänna förvaltningsdomstolarnas avgöranden efter att besluten har överklagats. Handläggningen av överklaganden är en prioriterad del av tillsynsarbetet. Beredningstiderna i domstolarna, samt antalet domstolsinstanser som ett överklagande blir prövat i, är avgörande för hur lång handläggningstiden blir för varje överklagandeärende.

Överklagandeärendenas omfattning och svårighetsgrad har ökat successivt för varje år. Detta beror bland annat både på att FMI som myndighet arbetar aktivt med att utveckla god fastighetsmäklarsed på områden som är mer komplicerade, såsom penningtvättsområdet. FMI ser också att motpartsombuden skriver allt längre och mer komplicerade överklaganden och yttranden samt att ombuden i ökad utsträckning begär muntlig förhandling i domstol. Detta gör FMI:s processföring mer resurskrävande. Det ökande antalet muntliga förhandlingar av alltmer komplex natur (och som i vissa fall sätts ut av domstolen att pågå upp till en hel arbetsdag) har gjort att myndigheten sett sig nödgad att anlita externt ombud vid några av förhandlingarna. Skriftväxlingen har dock även i de ärendena hanterats av FMI:s egen personal och den har varit mycket resurskrävande. Under 2024 har också ett ovanligt stort antal ärenden avgjorts slutligt i domstol, vilket i de flesta fall har föregåtts av omfattande skriftväxling. Även om antalet inkomna överklaganden har minskat under 2024 så har arbetsbelastningen således ökat när det gäller myndighetens processföring.

Överklaganden, fysiska personer

Tabell 13 Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden

Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2022	2023	2024
Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd	53	37	28
• varav från mäklare			
○ återkallelse av registreringen	3	7	11
○ varning	42	25	14
○ erinran	8	5	3
• varav från andra än mäklare	0	0	0
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	25	29	59
• varav utgången har fastställts till			
○ återkallelse av registrering	2	2	7
○ varning	11	15	40
○ erinran	1	4	6
• varav utgången har ändrats till			
○ varning	1	0	0
○ erinran	3	2	2
○ ingen disciplinpåföljd	7	3	4
• varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak	0	3	0
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	57	65	34

Förvaltningsrätten

46 domar från Förvaltningsrätten i Karlstad som gällde tillsyn mot fastighetsmäklare vann laga kraft under 2024.

I den stora majoriteten av domarna (41 st) avslogs fastighetsmäklarens yrkande om ändring. I dessa fall fastställdes alltså den påföljdsnivå som FMI hade meddelat, vilket var fem beslut om återkallelse, 30 beslut om varning och sex beslut om erinran. I fem av domarna ändrade förvaltningsrätten utgången.

Ett beslut om erinran ändrades på så sätt att ärendet avskrevs.

Två beslut om varning ändrades till erinran. Dessa två ärenden gällde betalning av årliga avgift och det fanns speciella omständigheter i ärendena som domstolen bedömde som förmildrande.

Två beslut om varning upphävdes av förvaltningsrätten och målen skrevs av utan påföljd för mäklarna. Ärendena gällde lockpris och avskrivningarna överensstämmer med den kammarrättspraxis på lockprisområdet som kom under 2022 och som är omnämnd såväl i föregående års årsredovisning som året dessförinnan. FMI förutsåg att fler av myndighetens tidigare fattade beslut skulle komma att underkännas mot bakgrund av denna nya praxis, vilket nu har skett i dessa ärenden. Högsta förvaltningsdomstolen har meddelat prövningstillstånd i ett ärende som gäller systematiskt lockpris. FMI bedömer att möjligheterna att komma till rätta med lockpriser genom att utveckla god fastighetsmäklarsed är beroende av utgången i det målet, eftersom gällande kammarrättspraxis gör det mycket svårt för FMI att agera som tillsynsmyndighet när det gäller lockpriser.

Kammarrätten

13 domar från Kammarrätten i Göteborg som gällde tillsyn mot fastighetsmäklare vann laga kraft under 2024.

I samtliga domar utom en fastställde kammarrätten den påföljdsnivå som FMI meddelat. Ett beslut om varning ändrades av kammarrätten till ringa förseelse. De övriga domarna innebar att två beslut om återkallelse av registrering och tio beslut om varning fastställdes. Framför allt processföringen avseende återkallelsebesluten har varit resurskrävande med omfattande skriftväxling och muntliga förhandlingar. Den ena återkallelsen gällde förseelser på penningtvättsområdet och var principiellt viktig för att tydligt kunna kommunicera att brister i penningtvättsarbetet kan leda till ett yrkesförbud för mäklaren.

Högsta förvaltningsdomstolen

Inga domar från Högsta förvaltningsdomstolen som gällde tillsyn mot fastighetsmäklare vann laga kraft under 2024.

Överklaganden, fastighetsmäklarfirmor

Tabell 14 Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden

Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2022	2023	2024
Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd	1	17	3
• varav från mäklarfirmor			
○ återkallelse av registreringen	0	1	0
○ varning och sanktionsavgift	-	-	2
○ varning	1	16	0
○ erinran	0	0	1
• varav från andra än mäklarfirmor	0	0	0
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	0	4	14
• varav utgången har fastställts till			
○ återkallelse av registrering	0	0	0
○ varning	0	3	11
○ erinran	0	0	0
• varav utgången har ändrats till			
○ varning	0	0	0
○ erinran	0	0	1
○ ingen disciplinpåföljd	0	0	1
• varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak	0	1	1
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	1	14	3

Förvaltningsrätten

13 domar från Förvaltningsrätten i Karlstad som gäller tillsyn mot fastighetsmäklarfirmor har vunnit laga kraft under 2024. Alla prövningar utom en har gällt frågan om disciplinpåföljd på grund av att firmorna har betalat årlig avgift för sent.

Förvaltningsrätten har fastställt den meddelade varningen i elva överklagandeärenden avseende årlig avgift. I ett ärende avseende årlig avgift har domstolen ändrat den meddelade varningen till en erinran.

I ett ärende har förvaltningsrätten avskrivit målet efter det att firmorna återkallat sitt överklagande. Det av FMI meddelade beslutet om återkallelse av firmornas registrering har därmed stått fast i det ärendet. Ärendet gällde förbudet mot förtroenderubbande verksamhet och beslutet har principiell

betydelse för vilken annan verksamhet som får bedrivas i ett fastighetsmäklarföretag.

Kammarrätten

En dom från Kammarrätten i Göteborg som avser en påföljd för ett fastighetsmäklarföretag enligt fastighetsmäklarlagen har vunnit laga kraft under 2024. Kammarrättens dom innebar att FMI:s beslut om varning upphävdes och ingen påföljd meddelades. Domstolen gjorde en annan bedömning än FMI av en tjänst som mäklarföretaget erbjöd. Eftersom domstolen fann att tjänsten inte utgjorde förmedling enligt fastighetsmäklarlagen bedömdes företaget inte ha agerat i strid med sina skyldigheter enligt lagstiftningen. Förmedlingsbegreppet är centralt för fastighetsmäklarlagstiftningen och företagets tjänst var ett nytt fenomen på marknaden. Det var därför en principiellt intressant fråga att få prövad, även om kammarrätten kom till en annan slutsats än FMI.

Högsta förvaltningsdomstolen

Ingen dom från Högsta förvaltningsdomstolen som avser en påföljd för ett fastighetsmäklarföretag enligt fastighetsmäklarlagen har vunnit laga kraft under 2024.

Utfärda regler

I verksamhetsområdet "utfärda regler" ingår arbetet med FMI:s föreskrifter och allmänna råd. Inspektionen har fem gällande författningar med föreskrifter, vilka är kungjorda i Kammarkollegiets författningssamling. I tre av föreskrifterna finns även allmänna råd.

Resultatmål

Målet för resultatområdet är att regler utfärdade av FMI ska bidra till att förtydliga regelverket och till korrekt rättstillämpning. Processen för att ta fram regler ska vara transparent, effektiv och rättssäker.

FMI har noterat en del brister och behov av ändringar i nuvarande fastighetsmäklarlag samt olika förordningar. Mot bakgrund av detta skickade FMI under året in en hemställan om en översyn av fastighetsmäklarlagen samt författningsändringar till regeringen. I hemställan lyftes tio områden i fastighetsmäklarlagen där FMI anser att en översyn behöver göras. De områden som lyftes var bland annat reglerna för hyresförmedlare, lockpris, nettoskuldsättning, misstänkt otillåten fastighetsförmedling, ingripande mot oregistrerade företag, nyproduktion och budgivning. De förordningsändringar som lyftes var bland annat införande av krav på fortbildning för mäklare i fastighetsmäklarförordningen samt en ändring i förordning om belastningsregister för att FMI ska få uppgifter om fler brott än myndigheten får idag. FMI har inte fått någon återkoppling från regeringen om hemställan.

Resultatanalys

FMI:s gällande föreskrifter bidrar till att förtydliga regelverket och till en korrekt rättstillämpning. FMI bedömer att hemställan bidragit till att tydliggöra de problem som finns vid tillämpningen av fastighetsmäklarlagen idag. FMI avser att fortsätta verka för att de regler som finns utvecklas för att säkerställa trygga fastighetsaffärer.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

Att FMI:s verksamhet är känd både av fastighetsmäklare, mäklarföretag och konsumenter av mäklartjänster är en förutsättning för att nå ut med information om vad som är gällande god fastighetsmäklarsed.

Resultatmål

Målet för resultatområdet information är att *vi kommunicerar aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling.*

Indikatorer

De indikatorer som används för att mäta hur vi når vårt resultatmål är:

- Antal besökare på webbplatsen.
- Antal artiklar/inslag i medier där FMI omnämns.
- Andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger dem den info de behöver.

Resultatanalys

En av de insatser som vi haft under året har varit att etablera ett arbetssätt för att ta fram budskap och kommunikationsplan utifrån verksamhetens prioriterade områden i verksamhetsplaneringen. Insatsens syfte var att komplettera vår kommunikationsstrategi och säkerställa att vi; dels når ut med våra budskap, dels har rätt information i rätt kanal.

För att leva upp till målet om att kommunicera aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling har vi även haft en insats med fokus på att arbeta aktivt med PR och medier. Vi har skickat fler pressmeddelanden och verkat för att fler medarbetare ska uttala sig i medier. När det gäller antalet artiklar där FMI omnämns kan vi se en liten ökning, det är också en av de indikatorer vi använder för att mäta vårt resultatmål.

En annan indikator är antalet besökare på vår webbplats och även där kan vi se en ökning gentemot föregående år. På liknande sätt som vi såg på minskningen under 2023 kan vi se att bostadsmarknaden varit mer aktiv under 2024 vilket kan vara en förklaring till att fler hittar till vår webbplats.

Ökningen kan också delvis bero på att fler mäklare och mäklarföretag använder våra e-tjänster. Under 2024 har inte minst företagen getts utökade möjligheter att använda mina sidor för självservice.

Vi har fortsatt kommunicera med våra målgrupper genom utskick av nyhetsbrev, inlägg på vår sida på LinkedIn och nyheter på webbplatsen. Våra nyhetsbrev är en viktig kanal för att kommunicera våra beslut, resultat av domstolsprövningar och utvecklandet av praxis. Att sprida information via nyhetsbrev och webbplats är våra viktigaste verktyg för att informera om vad som gäller vid förmedling. Vi har fortsatt använda SMS som en kommunikationskanal vilket vi tror har bidragit till att minska antalet ärenden om obetald årsavgift under 2024 jämfört med 2023.

Att vi fortsätter samverka med branschen tror vi ger positiva effekter för mäklarnas, mäklarföretagens och branschförbundens förtroende för oss som tillsynsmyndighet. Att bygga förtroende och samarbete ser vi som en nyckel för att kunna åstadkomma förändringar gemensamt i branschen som kan vara till nytta för såväl mäklare som konsumenter på sikt. Genom mäklarpanelen har vi fått viktiga inspel som under året också har resulterat i andra möten och samverkan.

Den sista indikatorn, som vi mäter genom en årlig undersökning på webbplatsen, är om besökarna på vår webbplats anser att de hittade den information de behöver. Där kan vi se en minskning där färre svarar positivt och fler ger ett neutralt svar. Andelen missnöjda ligger kvar på samma nivå som tidigare. Vi kommer att fortsätta utveckla och uppdatera vår information på webbplatsen så att informationen är aktuell och relevant för besökarna. Den årliga loggningen av inkommande frågor ger oss bra input till vilka områden där vi kan behöva komplettera informationen. Vi tillfrågar även de som svarat att de inte hittat informationen de sökte och bland de som valt att svara kan vi se att de eftersökt information som ofta redan finns på webbplatsen.

FMI:s webbplats

Vår webbplats, fmi.se, är huvudkanalen för information till alla våra målgrupper. Här finns bland annat nyheter, statistik, information riktad till olika målgrupper och möjlighet att söka bland registrerade mäklare, mäklarföretag och disciplinnämndens beslut.

E-tjänster

Under året har vi fortsatt utvecklingen av nya e-tjänster för företag. Företag kan från och med maj 2024 uppdatera sina kontaktuppgifter och uppgifter

om kontor direkt via Mina sidor. Från och med juni 2024 kan de även ladda ner betalningsintyg direkt från e-tjänsten. Tjänsten Mina sidor används fortsatt flitigt även av mäklare, under 2024 hade vi 14 868 inloggningar.

Vi får många ändringsärenden genom e-tjänsterna vilket minskar den administrativa bördan för myndigheten. Under 2024 gjordes till exempel 1 033 ändringar av kontaktuppgifter, 1158 nedladdningar av fakturakopior och 304 mäklare meddelade ny försäkring. Dessutom fick vi in 833 ansökningar om registrering via mina sidor, varav 186 från företag.

Antal besökare på webbplatsen

Under 2024 ökade trafiken på webbplatsen jämfört med 2023 och antalet unika besök var 201 812. De sessionerna ger ett snitt om 553 unika besök per dag vilket är 34 fler per dag jämfört med 2023.

Webbplatsen är anpassad för sökmotorer, både tekniskt och innehållsmässigt. Det gör att mycket av trafiken kommer från sökningar på till exempel Google. Sök mäklare är en funktion som fortsatt är populär och är efter startsidan den mest besökta, detsamma gäller söktjänsten för beslut som också används flitigt.

De mest besökta sidorna är: sök mäklare (88 818 sidvisningar), startsidan (74 614), mina sidor (37 728) och sök beslut (35 317).

Webbplatsens tillgänglighet

Att en webbplats är tillgänglig innebär att den kan användas även av besökare som har en funktionsvariation eller tekniska begränsningar. FMI:s målsättning är att leva upp till EU:s tillgänglighetsdirektiv och därmed uppfylla de tillgänglighetskrav som finns enligt standarden WCAG 2.1 nivå AA.

Vi jobbar kontinuerligt med att utvärdera och förbättra funktioner på webbplatsen enligt tillgänglighetsdirektivet.

Webbsidornas läsbarhet

Vi genomför årligen en översyn av allt faktainnehåll på webbplatsen vilket gjordes under november. I samband med webbplatsöversynen har innehållsansvariga medarbetare uppdraget att se till att innehållet överensstämmer med aktuell lagstiftning, är faktamässigt korrekt och samtidigt fokusera på texternas läsbarhet.

Besökarna om webbplatsen

För att veta vad besökarna tycker om vår webbplats och få en bild över om våra insatser för information är rätt genomförde vi även i år en utvärdering. Det är en av våra indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål att kommunicera aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling.

I webbenkäten mätte vi andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger den information som de behöver. 233 besökare svarade. Utvärderingen visade att 59 procent var nöjda och fick den information de behövde vilket var lägre än året innan, 20 procent var missnöjda vilket var samma som förra året, det som ökade var de som svarade neutralt som gick från nio procent 2023 till 21 procent 2024.

Informera allmänheten och konsumenterna

Att underhålla och uppdatera vår webbplats med aktuell information och nyheter är en viktig del i vår information till allmänheten och konsumenterna. Information till målgrupperna handlar även om hur vi syns i medier och besvarande av frågor på telefon och e-post.

Medier som kommunikationskanal

Att synas i medier är ett viktigt sätt för oss att sprida kännedom om myndigheten och vårt arbete till allmänheten. En av årets insatser inom information var att arbeta aktivt med PR och medier. Därför har vi under året gjort fler pressutskick än tidigare och strävat efter att sprida information i samband med exempelvis färdigställda rapporter eller granskningar.

Antalet artiklar om FMI är en av våra indikatorer för att se hur väl vi når vårt resultatmål. Under 2023 omnämndes myndigheten 565 gånger i medier vilket är lite fler än året innan då vi hade 544 omnämningar. De flesta artiklarna handlade om FMI:s kärnverksamhet och beslut mot mäklare, men det skrevs under året även en del artiklar om regeringens beslut att utreda sammanslagningar av myndigheter där FMI ingår.

Sociala medier

Vi har under 2024 fortsatt aktivt förvalta vår sida på LinkedIn där vi den sista december hade 1370 en ökning med 491 personer jämfört med samma tid året innan. Vårt mål är att sidan ska uppdateras kontinuerligt och i snitt en gång i veckan vilket vi inte uppnådde med 35 publicerade inlägg under 2024.

Frågor via telefon och e-post

FMI blir dagligen kontaktad av privatpersoner, konsumenter, mäklare och studenter som har frågor som rör god fastighetsmäklarsed, ansökningar och vårt arbete. Dessa frågor kommer huvudsakligen via telefon och e-post.

Ett särskilt telefonnummer finns för allmänna frågor och upplysningar. Detta bemannas två timmar varje vardag av inspektionens jurister och handläggare. Under året tog vi emot 3 060 samtal under telefontiderna. Det kan jämföras med föregående år:

- 2023 - 2 477 samtal.
- 2022 - 2 910 samtal.
- 2021 - 3 606 samtal.

De senaste åren har vi under en kortare period loggat inkommande e-post och telefonsamtal under våra telefontider. Detta för att undersöka vilka som kontaktar myndigheten och vilken typ av frågor vi får. Loggningen har även under 2024 resulterat i ett antal åtgärder där vi uppdaterat eller kompletterat information på vår webbplats.

Information och samverkan

FMI har återkommande information till fastighetsmäklare och mäklarföretag. Vi riktar oss även till andra målgrupper som branschorganisationer, fastighetsmäklarstudenter och andra yrkesmässiga intressenter. Vi strävar efter en aktiv samverkan med bransch, lärosäten och andra intressenter.

FMI:s nyhetsbrev

FMI:s digitala nyhetsbrev är en viktig kanal för att nå registrerade mäklare och mäklarföretag. I nyhetsbreven informerar vi bland annat om nya beslut i disciplinnämnden eller andra nyheter som berör myndighetens arbete. Under 2024 skickade vi ut åtta digitala nyhetsbrev. I slutet av året hade nyhetsbrevet 11 838 mottagare, 481 fler än vid samma tidpunkt året innan.

SMS-utskick

2024 fortsatte vi med användningen av SMS-utskick för att kommunicera med mäklarna och mäklarföretagen. Syftet med att använda SMS var framförallt att få ner antalet ärenden rörande betalning av årlig avgift, där vi såg att extra kommunikationsinsatser skulle kunna vara ett sätt att minska antalet ärenden. Vi identifierade två tillfällen under året då extra informationsinsatser kunde vara till nytta, dels påminna om avregistrering inför årsskiftet, dels en påminnelse om att betala i tid i samband med sista betalningsdatum i februari.

Vi bedömer att SMS-utskicken kan ha bidragit till den minskning av antalet ärenden rörande betalning av årlig avgift som vi såg under 2024.

Enkätundersökning

Hösten 2024 genomförde vi en enkätundersökning tillsammans med Norstat och Mistat som riktade sig mot mäklare och konsumenter. I undersökningen tillfrågades båda målgrupperna om deras uppfattning om bland annat budgivning och marknadsföring. Mäklarna fick även frågor om hur de upplever arbetet med att motverka penningtvätt och vilka utmaningar de upplever i det arbetet. Resultatet av undersökningen gav oss viktiga insikter i vårt arbete och svaren användes inte minst i samband med vår verksamhetsplanering för 2025.

Informationstillfällen för lärosäten

FMI genomför återkommande informationstillfällen för de lärosäten som bedriver utbildningar inriktade mot fastighetsmäklare. Där informerar vi om god fastighetsmäklarsed och ger användbar information om ansökningsprocessen och krav för registrering. Under 2024 prövades ett nytt koncept för att effektivisera arbetet med föreläsningarna. Istället för att genomföra flera föreläsningar samordnades ett tillfälle med en digital föreläsning för alla lärosäten. Föreläsningen spelades även in och delades i efterhand för de som inte kunde delta vid utbildningstillfället.

Branschsamverkan

Att samverka med branschen är en viktig del av vårt arbete. Tillsammans med branschförbunden och företagen har vi stora möjligheter att utveckla fastighetsmäklarbranschen. Vi har flera forum för att träffa och samverka med branschen, branschmöten, praxismöten och mäklarpanel är exempel

på formella tillfällen då vi bjuder in till möten. Men vi har regelbunden kontakt med de båda branschförbunden utöver dessa tillfällen.

Vi har under året genomfört två branschmöten. Branschmötena är ett forum för strategiska frågor för branschen där vi bjuder in representanter från de stora mäklarföretagen samt branschorganisationerna. 2024 träffades vi en gång på våren och en gång på hösten för att diskutera aktuella frågor, mycket har under årets träffar handlat om penningtvätsfrågor.

Förra året hade vi en första träff med en mäklarpanel. Något vi fortsatte med under 2024 där vi bjöd in till två träffar. Mötena sker digitalt med mäklare från olika delar av landet. Genom panelen får vi värdefull information om aktuella frågor och mäklarnas perspektiv på branschens utmaningar.

Samverkan med andra

Att samverka med andra myndigheter som är konsumentinriktade, eller på något annat sätt har liknande uppgifter som FMI, är ett indirekt sätt att verka för att information om myndighetens verksamhet sprids. FMI ingår fortsatt i styrgruppen för Tillsynsforum och i samordningsrådet för Konsumentverkets upplysningstjänst Hallå konsument.

2024 har vi haft tät samverkan med Konsumentverket i samband med att vi har tagit oss an regeringsuppdraget att utreda en eventuell sammanslagning av myndigheterna. Även om någon sammanslagning inte blev aktuell har vårt gemensamma arbete med att utreda frågan gjort att vi ser fortsatt resurssamverkan som positiv, där vi till exempel kan arbeta gemensamt med kompetensutvecklingsinsatser.

Under 2024 har samarbetet mellan myndigheter med säte i Värmland formaliserats i en gemensam avsiktsförklaring. Syftet är att bidra till förnyelse av statsförvaltningen, ökad samhällsnytta och ett högt förtroende för staten. Inom de verksamhetsstödjande områdena har flera nätverk initierats med värdefullt lärande och konkret samverkan som följd, exempelvis inom HR, verksjuridik, ekonomi, registratur, IT och mer generell verksamhetsutveckling.

Vår samverkan med branschen har även mynnat ut i att vi under 2024 har träffat Hemnet och Booli för att lyfta frågor där vi tror att de aktörerna kan vara delaktiga i utveckling av branschen.

FMI ingår fortsatt i den samordningsfunktion för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism som finns inom Polismyndigheten, se under avsnitt Penningtvätt s. 28-29.

Kompetensförsörjning

FMI ska redovisa de åtgärder som har vidtagits för att säkerställa att myndigheten har kompetens för att genomföra sitt uppdrag.

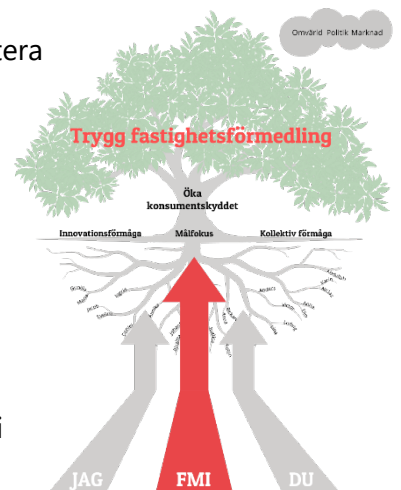
Vårt mål är att vara en modern myndighet och en attraktiv arbetsplats, med ett ledarskap som främjar tillit, aktivt medarbetarskap och jämställdhet.

Inför 2024 fick FMI i uppdrag att, tillsammans med Konsumentverket, lämna förslag på hur FMI:s uppgifter kunde överföras till och inordnas i Konsumentverket. Uppdraget redovisades till regeringen den 1 mars 2024. Uppdraget innebar en ökad risk för att medarbetare skulle söka sig till andra arbetsplatser. I verksamhetsplaneringen för 2024 valde vi därför att "Verka för att FMI ska vara en attraktiv arbetsplats" som ett av våra prioriterade områden för året.

En riskanalys gjordes och åtgärder enligt den handlingsplan som togs fram av arbetsgivare, fackliga representanter och skyddsombud genomfördes under året. Vi arbetade vidare med att implementera och utveckla våra tre förmågor som vi i vår verksamhetsstrategi identifierat som avgörande för att lyckas med vårt uppdrag; förmåga att fokusera på mål, innovationsförmåga och kollektiv förmåga. Vi arrangerade kunskapshöjande insatser i syfte att ge verktyg för att hantera oro och stress. Andra insatser på temat "Attraktiv arbetsplats" var en höjning av friskvårdsbidraget och extra friskvårdstid i samband med Friskvårdskommitténs aktiviteter.

Med anledning av det utökade anslaget inför 2025 påbörjade vi rekryteringar för att förstärka vår kompetens ytterligare, bland annat på penningtvättområdet. Vi har fortsatt att rekrytera studentmedarbetare i samverkan med Karlstads universitet. Det har visat sig vara en lyckosam strategi för att möta högre flöden i ansökningsverksamheten och skapa förutsättningar för framtida rekryteringar.

För att säkra den långsiktiga kompetensförsörjningen har vi arbetat med kompetensväxling och karriärutveckling genom förändrat innehåll i befintliga roller. Genom kontinuerliga satsningar på myndighetens digitala utveckling har vi också fortsatt kunnat minska resurssättningen till stödverksamheten till förmån för kärnverksamheten.



Kompetensutveckling

Under våren 2024 var Fastighetsmäklarinspektionen en av åtta myndigheter med säte i Värmland som anslöt sig till en gemensam avsiktsförklaring. Syftet är att med gemensamma krafter utveckla statsförvaltningen, dela resurser och kunskap, värna om skattemedlen och minska sårbarheten.

Staten i Värmland (SIV) har bland annat verkat för aktiva nätverk med representation från myndigheterna. Nu finns mer än tio samarbetsnätverk etablerade. Några av dem initierades innan Staten-i-Värmland-dialogen inleddes medan några är resultat av det mer aktiva samarbetet. Nätverk för IT, verksamhetsjuridik, ekonomi, administration, controlling, HR och miljösamordnare är några exempel på pågående samverkan. Nätverken har, genom utbyte av kunskaper och erfarenheter, skapat goda förutsättningar för FMI:s kompetensutveckling.

Vi har även kommit igång med in- och utlån av personal mellan myndigheter. Under året har FMI lånat ut informationssäkerhetskompetens till en av de andra myndigheterna i nätverket. AI och promptar var en föreläsning som FMI bjöds in till av en annan myndighet. Andra exempel på myndighetssamverkan är samutnyttjande av lokaler.

Under året har vi använt en betydande andel av omställningsmedlen för att ställa om och bredda kompetens mot bakgrund av förändrade verksamhetsbehov.

Arbetsmiljö

Den årliga arbetsmiljöuppföljningen för att undersöka risker inom arbetsmiljö och likabehandling/diskriminering genomfördes i juni.

På FMI finns en friskvårdskommitté som initierar och arrangerar aktiviteter för medarbetarna. Friskvårdskommittén är en ideellt sammansatt grupp av frivilliga. Under året har arbetsgivaren gett stöd till kommitténs friskvårdsaktiviteter i syfte att främja en frisk arbetsplats.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var 2,4 procent av den totala arbetstiden och ligger därmed på en något lägre nivå jämfört med föregående år. Långtidsjukfrånvaron minskade under 2024 jämfört med 2023. Ett fåtal individer med långtidsfrånvaro kan ge en relativt stor variation mellan åren.

Tabell 15 **Sjukfrånvaro; procent**

Sjukfrånvaro	2022	2023	2024
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	1,9	4,5	2,4
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	0	54,8	25,9
Total sjukfrånvaro för män i % av tillgänglig arbetstid	2,2	-	-
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	1,7	4,4	2,7
Total sjukfrånvaro för individer i åldersgruppen 30–49 år i % av tillgänglig arbetstid	1,7	3,6	2,5

Källa: Arbetsgivarverkets system för statistiklämning 2025-01-20. Grupperna i redovisningen av sjukfrånvaro uppgår till tio eller fler endast i åldersintervallet 30–49 år. De åldersintervall som inte uppgår till tio särredovisas inte. Detsamma gäller antalet män för år 2023 och 2024.

Samlad analys och bedömning

Vår bedömning är att FMI:s kontinuerliga arbete för att ha en aktuell och fungerande avtalsgrund, stödjande strategier och kontinuerlig kompetensutveckling sammantaget bidragit till en god kompetensförsörjning som säkerställer att vi kan utföra vårt uppdrag.

Finansiell redovisning

Resultaträkning

(tkr)	Not	2024	2023
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	32 968	31 481
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	90	243
Intäkter av bidrag		37	175
Finansiella intäkter	3	86	64
Summa		33 182	31 964
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-24 720	-23 732
Kostnader för lokaler		-1 526	-1 481
Övriga driftkostnader	5	-5 545	-5 230
Finansiella kostnader	6	-82	-85
Avskrivningar och nedskrivningar		-1 308	-1 435
Summa		-33 182	-31 964
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras	7	33 470	30 411
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-33 470	-30 411
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	8	1 180	1 962
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	9	9	18
Summa		1 190	1 980
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	0	0
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	11	174	293
Summa		174	293
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5	5
Fordringar hos andra myndigheter	12	207	202
Övriga kortfristiga fordringar	13	92	79
Summa		304	286
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	14	1 239	545
Summa		1 239	545
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	15	919	326
Summa		919	326
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	16	1 598	2 471
Summa		1 598	2 471
SUMMA TILLGÅNGAR		5 424	5 901

Balansräkning forts.

(tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital	17		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
Summa		0	0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	0	75
Övriga avsättningar	19	130	123
Summa		130	199
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	20	1 364	2 268
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	21	901	908
Leverantörsskulder		977	521
Övriga kortfristiga skulder	22	360	355
Summa		3 602	4 052
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	23	1 692	1 650
Summa		1 692	1 650
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		5 424	5 901

Anslagsredovisning

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)		Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
		Not				
Uo 18 2:3 Fastighetsmäklar- inspektionen (Ramanslag)						
ap. 1						
Fastighetsmäklarinspektionen	24	-395	32 351	31 956	-32 968	-1 012
Summa		-395	32 351	31 956	-32 968	-1 012

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Not	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen	25		
01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen			
Ansökningsavgifter			
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare		2 175	1 873
Årlig avgift			
Övrig registreringsverksamhet, tillsyn fastighetsmäklare, information och regler		24 050	24 009
Ansökningsverksamheten			
Ansökningsverksamheten företag		580	542
Årlig avgift			
Tillsynsverksamheten företag		6 500	7 046
Summa		33 305	33 470

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 förordning. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag samt ESV:s föreskrifter och allmänna råd till denna förordning.

I enlighet med ESV:s föreskrifter till 10 § FBF (Förordning om myndigheters bokföring) tillämpar myndigheten brytdagen den 3 januari. Brytdagen föregående år var den 5 januari.

Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

Ändrade redovisningsprinciper

Effekter av förändringar av redovisningsprinciper ska alltid redovisas

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst 20 tkr och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år. Avskrivning under anskaffningsåret sker från den månad tillgången tas i bruk. Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsmetod.

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. Nuvarande hyreskontrakt löper till och med 2025-12-31.

Tillämpade avskrivningstider

3–5 år Egenutvecklade dataprogram, licenser och 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

Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag	Lön tkr
Gunilla Paulsson, myndighetschef och ledamot	1 236
Inga andra uppdrag	
Disciplinnämndens ledamöter/andra styrelseuppdrag	Ersättning tkr
Lars Holmgård, ordförande	63
Inga andra uppdrag	
Carolina Andersson, vice ordförande	32
Inga andra uppdrag.	
Bengt Janson, ledamot	6
Styrelseledamot i Mäklarföretaget Bengt Janson AB	556225-0588
Styrelseledamot i Bengt Janson AB	556225-2709
Styrelseledamot i Fastighetsmäklarförbundet FMF AB	556177-2541
Maria Nilsson, ledamot	6
Ledamot i ARN.	
Lars Kyrkander, ledamot	6
Inga andra uppdrag.	
Ulrika Blomqvist, ledamot	4
Styrelseledamot i Institutet för bostadsrätts IFB Aktiebolag	556252-2135
Love Wilén Örnulf, ledamot	6
Inga andra uppdrag.	
Martin Bjerking, ledamot	8
Ledamot i ARN.	
Johan Kleveland, ledamot	6
Inga andra uppdrag.	
Sofia Hellsing, ledamot	4
Inga andra uppdrag.	
Linda Sundström, ledamot	8
Inga andra uppdrag.	
Anders Larsson, ledamot	
Ledamot i Fastighetsmäklare Anders Larsson AB	556669-2876
Ledamot i Swedrian Holding AB	556778-5505
Ledamot i Visbymäklarna AB	556959-3162

Anställdas sjukfrånvaro

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

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

Sjukfrånvaro	2024	2023
Totalt	2,4	4,5
Andel 60 dagar eller mer	25,9	54,8
Kvinnor	2,7	4,4
Män	-	4,6
Anställda – 29 år	-	-
Anställda 30 år - 49 år	2,5	3,6
Anställda 50 år -	-	-

Sjukfrånvaro för Män, Anställda -29 samt Anställda 50 år - lämnas inte eftersom antalet anställda i gruppen är under tio personer alternativt att uppgiften kan hänföras till en enskild individ.

Noter

Resultaträkning (Tkr)

Not	1 Intäkter av anslag	2024	2023
	Intäkter av anslag	32 968	31 481
	Summa	32 968	31 481
	Utgifter i anslagsredovisningen	-32 968	-31 481
	Saldo	0	0
Not	2 Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2024	2023
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	8	12
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	82	231
	Summa	90	243
Not	3 Finansiella intäkter	2024	2023
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	85	64
	Övriga finansiella intäkter	1	0
	Summa	86	64
	Ränteintäkter har ökat jämfört med föregående år på grund av ökad räntesats.		
Not	4 Kostnader för personal	2024	2023
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	-14 513	-14 152
	<i>Varav lönekostnader ej anställd personal</i>	<i>-204</i>	<i>-203</i>
	Sociala avgifter	-9 767	-9 161
	Övriga kostnader för personal	-440	-418
	Summa	- 24 720	-23 732
Not	5 Övriga driftkostnader	2024	2023
	Reparationer och underhåll	-11	-4
	Offentligrättsliga avgifter, skatter, kundförluster	-32	-60
	Resor, representation, information	-295	-311
	Köp av varor	-157	-105
	Köp av tjänster	-5 051	-4 750
	Summa	-5 545	-5 230

Not 6 Finansiella kostnader	2024	2023
Ränta på lån hos Riksgäldskontoret	-77	-84
Övriga finansiella kostnader	-4	-1
Summa	-82	-85

Räntekostnader har ökat jämfört med föregående år på grund av ökad räntesats.

Not 7 Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras	2024	2023
Ansökningsavgifter	1 873	2 393
Årliga avgifter	24 005	24 635
Ansökningsverksamheten, företag	542	438
Årlig avgift. Tillsynsverksamheten, företag	7 062	6 845
Befarande och konstaterade förluster av avgifter, företag	-13	0
Summa	33 470	34 411

Balansräkning (tkr)

Not	8	Balanserade utgifter för utveckling	2024-12-31	2023-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	9 729	8 832
		Årets anskaffningar	400	896
		Summa anskaffningsvärde	10 128	9 729
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 767	-6 491
		Årets avskrivningar	-1 181	-1 276
		Summa ackumulerade avskrivningar	-8 948	-7 767
		Utgående bokfört värde	1 180	1 962
Not	9	Rättigheter och andra immateriella tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	28	28
		Årets anskaffningar	0	0
		Summa anskaffningsvärde	28	28
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-9	0
		Årets avskrivningar	-9	-9
		Summa ackumulerade avskrivningar	-18	-9
		Utgående bokfört värde	9	18
Not	10	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2024-12-31	2023-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	186	186
		Summa anskaffningsvärde	186	186
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-186	-180
		Årets avskrivningar	0	-6
		Summa ackumulerade avskrivningar	-186	-186
		Utgående bokfört värde	0	0
Not	11	Maskiner, inventarier, installationer m.m.	2024-12-31	2023-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	1 110	1 110
		Summa anskaffningsvärde	1 110	1 110
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-817	-672
		Årets avskrivningar	-118	-145
		Summa ackumulerade avskrivningar	-936	-817
		Utgående bokfört värde	174	293
Not	12	Fordringar hos andra myndigheter	2024-12-31	2023-12-31
		Fordran ingående mervärdesskatt	206	202
		Övriga fordringar hos andra myndigheter	0	0
		Summa	207	202
Not	13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
		Fordringar hos anställda	0	14
		Uppbördsfordringar	156	140
		Osäkra fordringar	-64	-75
		Summa	92	79

Not	14	Förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
		Förutbetalda hyreskostnader	345	338
		Övriga förutbetalda kostnader	894	207
		Summa	1 239	545
Not	15	Avräkning med statsverket	2024-12-31	2023-12-31
		Uppbörd		
		Ingående balans	-69	0
		Redovisat mot inkomsttitel	-33 470	-34 411
		Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	33 446	34 342
		Skulder avseende Uppbörd	-93	-69
		Anslag i räntebärande flöde		
		Ingående balans	395	865
		Redovisat mot anslag	32 968	31 481
		Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-32 351	-31 951
		Fordringar avseende anslag i räntebärande flöde	1 012	395
		Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
		Ingående balans	0	0
		Inbetalningar i icke räntebärande flöde	33 804	34 887
		Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-358	-545
		Betalningar hänförliga till anslag och inkomsttitlar	-33 446	-34 342
		Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	0	0
		Summa Avräkning med statsverket	919	326
Not	16	Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	2024-12-31	2023-12-31
		Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	1 598	2 471
		Summa	1 598	2 471
		Belopp att reglera för december mellan räntekontot och statens centralkonto	1	4 ⁵³
		Beviljad kredit enligt regleringsbrev	3 000	3 000
Not	17	Myndighetskapital	2024-12-31	2023-12-31
		Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell.		
Not	18	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
		Ingående avsättning	75	103
		Åretspensionskostnad	0	8
		Årets pensionsutbetalningar	-75	-36
		Utgående avsättning	0	75

⁵³ Jämförelseåret justerat till tkr.

Not	19	Övriga avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
		Avsättning för lokalt omställningsarbete		
		Ingående balans	123	101
		Årets förändring	7	22
		Utgående balans	130	123
		Ingen del av avsättningen beräknas utnyttjas påföljande		
Not	20	Lån i Riksgäldskontoret	2024-12-31	2023-12-31
		Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
		Ingående balans	2 268	2 670
		Under året nyupptagna lån	404	1 033
		Årets amorteringar	-1 309	-1 435
		Utgående balans	1 364	2 268
		Beviljad låneram enligt regleringsbrev	3 800	5 000
		Utnyttjad låneram	1 364	2 268
Not	21	Kortfristiga skulder till andra myndigheter	2024-12-31	2023-12-31
		Utgående mervärdesskatt	5	5
		Arbetsgivaravgifter	411	393
		Övriga skatteskulder	3	0
		Leverantörsskulder andra myndigheter	482	510
		Summa	901	908
Not	22	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
		Personalens källskatt	360	354
		Övrigt	0	1
		Summa	360	355
Not	23	Upplupna kostnader	2024-12-31	2023-12-31
		Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	1 437	1 331
		Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	67	0
		Övriga upplupna kostnader	188	319
		Summa	1 692	1 650

Anslagsredovisning

Not 24 Uo 18 2:3 ap.1 Fastighetsmäklarinspektionen

Enligt regeringsbeslutet FI2024/02581 (III 23) har Fastighetsmäklarinspektionen tilldelats ytterligare 324 tkr i anslagskredit, totalt 1 294 tkr. Under 2024 har Fastighetsmäklarinspektionen nyttjat 1 012 tkr av anslagskrediten.

Not 25 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen

Fastighetsmäklarinspektionen ska enligt regleringsbrevet för 2024 bidra till väl fungerande konsumentmarknader och myndighetens uppgifter framgår bl.a. av förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen.

Avgifterna tas ut enligt fastighetsmäklarförordningen (2021:518) och avgiftsförordningen (1992:191).

Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	3 800	5 000	6 000	6 000	6 000
Utnyttjad	1 364	2 268	2 670	3 583	4 489
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	85	64	16	0	0
Räntekostnader	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	60
Avgiftsintäkter	90	243	170	134	177
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	33 305	31 165	29 987	35 430	25 421
Avgiftsintäkter	33 470	34 411	30 467	31 035	24 625
Anslagskredit					
Beviljad	1 294	958	919	896	766
Utnyttjad	1 012	395	865	0	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	0	0	0	438	2 350
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	26	25	28	27	22
Medelantalet anställda (st)*	28	30	32	31	26
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 223	1 218	1 093	1 052	1 135
Kapitalförändring					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

* I beräkningen av medelantalet anställda ingår tjänstledig personal.

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

Karlstad den 20 februari 2025

David Johansson
Vik. myndighetschef