



Fastighetsmäklarinspektionen

Årsredovisning 2021

Postadress

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 5045, 650 05 Karlstad

Besöksadress

Våxnäsgatan 10, Karlstad

Telefon

010-458 01 00

E-post

registrator@fmi.se

Webbplats

fmi.se

Innehåll

Myndighetschefens förord.....	5
Uppgifter, uppdrag och organisation	6
Uppgifter	6
Regleringsbrev.....	6
Organisation	6
Mål och prioriteringar	7
Registrering och tillsyn av företag	7
Regelverket för utbildningskraven	7
Stärka och effektivisera tillsynsverksamheten	8
Resultatredovisning	9
Resursfördelning.....	9
Verksamhetsområden	9
Finansiering	9
Verksamhetens totala kostnader.....	9
Fördelning av verksamhetskostnader 2021	10
Intäkter som disponeras av FMI	11
Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde.....	11
Avgiftsintäkter som inte disponeras av FMI	12
Föra register över mäklare och mäklarföretag.....	15
Kostnader för registerverksamheten	16
Resultatmål.....	16
Antal registrerade mäklare	16
Ansökningar om registrering, mäklare.....	18
Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige.....	18
Pågående ansökningsärenden vid årets slut.....	19
Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende	19
Genomsnittlig handläggningstid för avgjorda ansökningsärenden	19
Antal förelägganden i ansökningsärenden	19
Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige	20
Begäran om avregistrering	20
Överklagade registreringsbeslut.....	21
Företagsregistrering	22
Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för företag	22
Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende	23
Genomsnittlig handläggningstid för avgjorda ansökningsärenden	23
Resultatanalys	23
Utöva tillsyn över mäklare.....	25
Tillsynsmetoder och rutiner	25
Disciplinära åtgärder	26

Kostnader för tillsynsverksamheten.....	26
Resultatmål.....	26
Tillsynsärenden mot mäklare	27
Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden	28
Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende	29
Genomsnittlig handläggningstid för avgjorda tillsynsärenden	29
Anmälningar.....	29
Tematiska tillsynsärenden.....	30
Andra egeninitierade tillsynsärenden	31
Tillsynsärendenas utgång	31
De vanligaste påföljdsgrunderna.....	32
Överklagade tillsynsbeslut	33
Handläggningen av överklagade beslut.....	33
Förvaltningsrätten	34
Kammarrätten	35
Högsta förvaltningsdomstolen	35
Utföra kontroller och granskningar	35
Utföra återkommande registerkontroller	35
Handlägga anmälan om närståendeförvärv.....	36
Handlägga försäkringar.....	36
Handlägga utebliven årsavgift	37
Anmälningar till åklagare.....	37
Tillsyn av mäklarföretag	38
Resultatanalys	38
Utfärda regler.....	40
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet.....	40
Kostnader för regelarbetet	40
Resultatmål.....	40
Ny föreskrift om registrering	41
Nya penningtvättsföreskrifter	41
Ny föreskrift om årlig avgift.....	42
Resultatanalys	42
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	43
Kostnader	43
Resultatmål.....	43
FMI:s webbplats.....	43
Vår webbplats	44
Antal besökare på webbplatsen	44
Trafik till webbplatsen.....	45
Webbplatsens tillgänglighet.....	45
Webbsidornas läsbarhet	45

Besökarna om webbplatsen	45
Informera allmänheten och konsumenter	46
Medier som kommunikationskanal	46
Frågor via telefon och e-post.....	47
Informera fastighetsmäklare och studenter	47
FMI:s nyhetsbrev	47
Informationstillfällen för lärosäten	47
Branschsamverkan	48
Samverkan med andra.....	48
Samverkan om penningtvätt.....	49
Resultatanalys	49
Kompetensförsörjning	51
Kompetensutveckling	51
Arbetsmiljö	51
Sjukfrånvaro.....	52
Finansiell redovisning	53
Resultaträkning	53
Balansräkning	54
Anslagsredovisning	56
Redovisning mot anslag	56
Redovisning mot inkomsttitel.....	56
Tilläggsupplysningar och noter.....	57
Tilläggsupplysningar	57
Ersättningar och andra förmåner.....	59
Anställdas sjukfrånvaro	60
Noter.....	61
Resultaträkning (Tkr).....	61
Balansräkning	63
Anslagsredovisning	66
Sammanställning över väsentliga uppgifter	67

Myndighetschefens förord

Det är dags att summera året 2021 för Fastighetsmäklarinspektionen. Arbetet på myndigheten präglades i hög grad av förändringarna i fastighetsmäklarlagen. Första halvåret lades mycket fokus på att få IT-stöd och e-tjänster på plats, likväl som handlägningsrutiner och information till målgrupperna. Från halvårsskiftet fick vi in 2074 ansökningar om registrering från de nya registreringspliktiga kategorierna fastighetsmäklarföretag, hyresförmedlarföretag och särskilda hyresförmedlare. Handläggningen påbörjades omgående och har flutit på mycket bra. Vid årsskiftet fanns 1137 sådana ansökningar i balans. Återkopplingen på ansökningsprocessen från målgrupperna har varit mycket positiv.

På tillsynssidan har fokus varit att hantera det kraftigt ökande inflöde av anmälningar mot fastighetsmäklare som fortsatte under året. Även detta år var det rekordstort vilket naturligtvis inneburit utmaningar. Genom ytterligare effektiviseringar i arbetssättet har myndigheten ändå lyckats hålla rimliga handläggningstider och samtidigt hanterat 187 ärenden i disciplinnämnden. Vi har under året utökat våra resurser för bekämpandet av penningtvätt och finansiering av terrorism.

Det tredje området som vi lagt ner mycket resurser på har varit arbetet med att ta fram nya utbildnings- och praktikkrav för fastighetsmäklare. Förslag till nya föreskrifter innebärande att kraven skärps från och med år 2028 remitterades. Delar av förslaget har justerats och remitterats ytterligare en gång. Myndighetens utgångspunkt är att det är mycket viktigt att framtidens mäklare har en solid kunskapsbas att stå på med hänsyn till de komplicerade frågor som mäklaren hanterar och den unika oberoende ställning som den svenska fastighetsmäklaren har.

Våra kontakter med branschen och omvärlden i övrigt har på grund av omständigheterna till viss del fått stå tillbaka även detta år.

I skrivande stund har de restriktioner som begränsat allas våra liv under två år just tagits bort. Jag gläds åt en återgång till ett normalt liv och den energiinjektion det fysiska mötet med andra människor innebär.

Gunilla Paulsson

Uppgifter, uppdrag och organisation

Uppgifter

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare. Från den 1 juli 2021 omfattas även fastighetsmäklarföretagen av fastighetsmäklarlagen. 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

Enligt regleringsbrevet ska FMI redovisa hur myndigheten under 2021 har arbetat med att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten.

FMI har även i uppdrag att ta emot personer med funktionsnedsättning och nyanlända arbetssökande för praktik.

Organisation

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

Inom FMI finns det ett särskilt beslutsorgan, Disciplinnämnden. Nämnden avgör ärenden som kan leda till att en fastighetsmäklare får återkallelse av sin registrering eller en disciplinär påföljd.

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

Mål och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens vision är *Trygg fastighetsförmedling med nöjda parter*. Den övergripande effekt vi 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 2021 prioriterade FMI att:

- förbereda inför och genomföra uppdraget att registrera och utöva tillsyn över fastighetsmäklarföretag och hyresförmedlare.
- genomföra förändringar i myndighetens regelverk för utbildnings- och praktikkraven för mäklare.
- stärka och effektivisera tillsynsverksamheten.

Registrering och tillsyn av företag

Enligt den nya fastighetsmäklarlagen som trädde i kraft den 1 juli 2021 omfattas även mäklarföretag och hyresförmedlare av kraven på registrering och tillsyn. Ett intensivt arbete har pågått under året såväl före som efter ikraftträdandet av den nya lagen. Arbetet har bedrivits i det så kallade företagsprojektet, med två delprojekt. Ett projekt som hanterar juridiken och den praktiska tillämpningen och ett projekt för IT-system och information.

Resultatet av arbetet i dessa projekt beskrivs under respektive avsnitt.

Regelverket för utbildningskraven

Under 2021 har FMI genomfört förändringar av utbildnings- och praktikkraven för mäklare. En översyn av myndighetens nuvarande utbildningskrav för fastighetsmäklare genomfördes redan 2019. Därefter tog myndigheten fram förslag på vilka regeländringar som skulle krävas för

att åstadkomma en bättre kunskapsbas hos samtliga fastighetsmäklare med inriktningen att ge ett bättre konsumentskydd.

Arbetet med att ändra utbildnings- och praktikkraven för fastighetsmäklare beskrivs i avsnittet Utfärda regler och Information.

Stärka och effektivisera tillsynsverksamheten

Jämte de två ovanstående insatserna prioriterade myndigheten, i enlighet med återredovisningskravet i regleringsbrevet, att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten.

Arbetet beskrivs i avsnittet Utöva tillsyn över mäklare.

Resultatredovisning

Resursfördelning

Verksamhetsområden

FMI:s verksamhet är indelad i nedanstående verksamhetsområden.

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

FMI har även verksamhetsområdet "Leda och stödja" som stödjer myndighetens arbete inom bland annat registratur och arkiv, ekonomi, HR, verksamhetsutveckling och juridik. I verksamhetsområdets uppdrag ligger också att förbättra FMI:s interna processer och driva den digitala utvecklingen.

Finansiering

Finansieringen av FMI:s verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för 2021 tilldelades myndigheten ett ramanslag på 29 884 tkr.

Verksamhetens totala kostnader

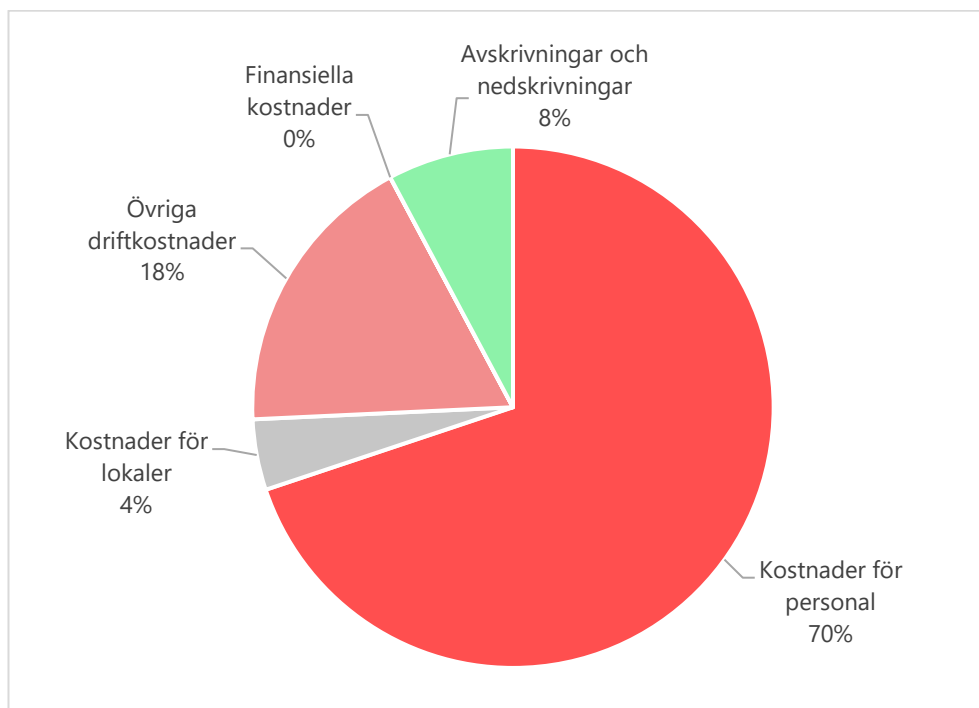
FMI:s totala kostnader för verksamheten 2021 uppgick till 30 800 tkr, en ökning med ca 4 mkr jämfört med 2020. Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Till följd av detta kan summeringsdifferenser förekomma.

Tabell 1 **Kostnader, totalt i tkr**

Kostnader, tkr	2019	2020	2021
Totala verksamhetskostnader	25 289	26 787	30 800
Totalt	25 289	26 787	30 800

Fördelning av verksamhetskostnader 2021

Verksamhetens totala kostnader fördelas enligt diagrammet nedan.



Fördelning av gemensamma kostnader

FMI:s gemensamma kostnader för verksamhetsområdet ledning och stöd fördelas mellan kärnverksamheterna i proportion till fördelningen av arbetstimmar i tidsredovisningen. Även kostnader för investeringar och avskrivningar för IT och ärendehanteringssystem fördelas mellan kärnverksamheterna.

Totala kostnader per verksamhetsområde

Tabell 2 **Kostnader per verksamhetsområde**

Kostnader, tkr per verksamhetsområde	2019	2020	2021
Föra register över mäklare och företag	4 397	3 143	6 036
Utöva tillsyn över mäklare och företag	15 342	18 805	18 493
Utfärda regler	795	755	1 046
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	4 755	4 084	5 225
Totalt	25 289	26 787	30 800

Intäkter som disponeras av FMI

Intäkter som FMI får disponera utöver anslag består av avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen, intäkter av bidrag, påminnelseavgifter och finansiella intäkter.

Tabell 3 **Intäkter som disponeras av FMI**

Intäkter, tkr	2019	2020	2021
Intäkter av anslag	24 842	26 202	30 273
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	93	177	134
Intäkter av bidrag	344	408	384
Finansiella intäkter	11	0	8
Totalt	25 289	26 787	30 800

Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde

Utifrån ESV:s föreskrifter till 3 kap. 2 § FÅB (2000:605) visar tabell 4 alla intäkter som FMI får disponera samt kostnader procentuellt fördelade per verksamhetsområde. Intäkterna är uppdelade i intäkter av anslag och övriga intäkter.

I tabellen redovisas även uppbördsverksamheten, det vill säga intäkter av ansöknings- och årsavgifter. Intäkterna av ansökningsavgifter hör till kärnverksamheten Föra register över fastighetsmäklare och företag. Intäkterna av årsavgifter hör till resterande verksamheter. Dessa intäkter tillförs statens budget och får inte disponeras av FMI.

Tabell 4 Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde

Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde (tkr)	2019	2020	2021
Föra register över fastighetsmäklare och företag			
Intäkter av anslag	4 319	3 074	5 933
Övriga intäkter	78	69	103
Kostnader	4 397	3 143	6 036
<i>Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras</i>	<i>1 658</i>	<i>1 964</i>	<i>7 986</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>1 658</i>	<i>1 964</i>	<i>7 986</i>
Årets kapitalförändring	0	0	0
Utöva tillsyn			
Intäkter av anslag	15 071	18 394	18 177
Övriga intäkter	272	411	316
Kostnader	15 342	18 805	18 493
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>16 575</i>	<i>18 023</i>	<i>17 212</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>16 575</i>	<i>18 023</i>	<i>17 212</i>
Årets kapitalförändring	0	0	0
Utfärda regler			
Intäkter av anslag	781	739	1 028
Övriga intäkter	14	16	18
Kostnader	795	755	1 046
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>859</i>	<i>724</i>	<i>974</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>859</i>	<i>724</i>	<i>974</i>
Årets kapitalförändring	0	0	0
Främja god fastighetsmäklarsed och informera			
Intäkter av anslag	4 671	3 995	5 136
Övriga intäkter	84	89	89
Kostnader	4 755	4 084	5 225
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>5 137</i>	<i>3 914</i>	<i>4 863</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>5 137</i>	<i>3 914</i>	<i>4 863</i>
Årets kapitalförändring	0	0	0

Avgiftsintäkter som inte disponeras av FMI

Intäkter per avgiftsbelagd verksamhet

FMI uppbär avgifter från fastighetsmäklare och företag i form av ansökningsavgifter och årliga avgifter. Avgifterna redovisas mot en inkomsttitel i staten. Det är regeringen som beslutar ansökningsavgiftens och den årliga avgiftens storlek.

Kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

De ansökningsavgifter och årliga avgifter som inspektionen uppbär från fastighetsmäklare ska ge full kostnadstäckning på sikt.

Tabell 5 **Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet**

Intäkter och kostnader, tkr	Ack. över- /underskott 2008–2019	2020	2021	Ack. över- /underskott 2008–2021
Ansökningsverksamheten				
Intäkter av ansökningsavgifter		1 964	7 986	
Kostnader		3 068	5 933	
Utfallets över/underskott	-6 926	-1 104	2 053	-5 977
Över/underskott enl. regleringsbrev	-6 015	-7 592	-1 003	-14 610
Skillnad utfall/regleringsbrev	-911	6 488	3 056	8 633
Övrig verksamhet				
Intäkter av årliga avgifter		22 661	23 049	
Kostnader		23 134	24 340	
Utfallets över/underskott	21 574	-473	-1 291	19 810
Över/underskott enl. regleringsbrev	21 098	20 085	4 551	36 632
Skillnad utfall/regleringsbrev	476	-20 558	3 260	-16 822
Totalt ack. över/underskott	14 648	-1 577	762	13 833

I tabellen redovisas de ansökningsavgifter och årliga avgifter som fastighetsmäklarna har betalat till FMI som myndigheten inte disponerar. Intäkterna ställs mot de kostnader som belastar anslaget per avgiftsbelagd verksamhet för budgetåret. I enlighet med regleringsbrevet för budgetåret 2021 redovisas inspektionens överskott eller underskott per år och verksamhet för åren 2020 och 2021. Det ackumulerade över- eller underskottet sammanlagt per verksamhet under åren 2008–2019 redovisas i tabellen.

Sedan 2008 har FMI:s totala uppbörd av ansökningsavgifter och årliga avgifter jämfört med inspektionens kostnader haft ett totalt ackumulerat överskott. År 2021 ökade det totala överskottet med ca 760 tkr och ligger nu på 13 833 tkr. Det ackumulerade underskottet för ansökningsverksamheten landade på – 5 977 tkr. Det minskade underskottet på 2 053 tkr beror till stor del på det stora antalet ansökningar och betalningar som skedde under december men där handläggningen sker under början av 2022.

Samtidigt har 2021 års kostnader för övrig verksamhet ökat bland annat på grund av ökad personalstyrka och det ackumulerade överskottet för övrig verksamhet blev 19 810 tkr.

Föra register över mäklare och mäklarföretag

Att vara registrerad är en förutsättning för att få vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. Myndigheten ska ha ett uppdaterat register över fastighetsmäklare. FMI handlägger ansökningar om registrering, underrättelser om tillfällig yrkesutövning och ansökningar om yrkeskort rörande fastighetsmäklare. Den här delen av verksamheten administrerar även när en mäklare begär att bli avregistrerad eller har fått sin registrering återkallad genom beslut.

Den 1 juli 2021 började en ny fastighetsmäklarlag (2021:516) gälla. Den medför bland annat att även mäklarföretag behöver vara registrerade hos FMI. Företagen kommer också att hamna under FMI:s tillsyn och ska betala en årlig avgift. Genom den nya fastighetsmäklarlagen och ändringar i penningtvättsreglerna införs också en ny registreringskategori – särskild registrering för hyresförmedling – både för de enskilda mäklarna och för företagen. Kategorin är till för de personer som förmedlar hyresrätter som har en månadshyra på 10 000 euro eller mer, respektive de företag där sådana personer bedriver sin verksamhet.

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.

Kostnader för registerverksamheten

Tabell 6 Kostnader för registerverksamheten

Kostnad, tkr	2019	2020	2021
Pröva ansökan om registrering för etablering i Sverige	4 392	3 136	3 736
varav:			
• pröva ansökan med åberopande av enbart svensk utbildning	4 039	2 983	3 490
• pröva ansökan med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik	329	142	243
• pröva ansökan med åberopande av ett europeiskt yrkeskort	24	11	0
Registrera tillfällig yrkesutövning i Sverige	6	7	3
Pröva ansökan om registrering för företag ¹	-	-	2 300
Totalt	4 398	3 143	6 036

Resultatmål

Enligt FMI:s verksamhetsplan för 2021 är resultatmålet för registrering att vi har en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess som bidrar till kompetenta mäklare. De insatser som var planerade för att nå detta var att:

- ytterligare digitalisera och effektivisera ansökningsprocessen
- implementera ett register för fastighetsmäklarföretag

Antal registrerade mäklare

Antalet registrerade fastighetsmäklare ökade under 2021. Med den nya lagstiftningen följde också en ny kategori för registrering; särskild registrering för hyresförmedling.

¹ Delområdet "Pröva ansökan om registrering för företag" är nytt och trädde ikraft vid halvårsskiftet 2021.

Tabell 7 Registrerade fastighetsmäklare

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2019	2020	2021
Fullständig registrering	7 050	7 140	7 346
Tillfällig registrering	2	1	2
Registrering för hyresförmedlare	102	91	79
Särskild registrering för hyresförmedling ²	-	-	66
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare³	7 154	7 232	7 493
varav:			
• Kvinnor	3 269	3 328	3 434
• Män	3 878	3 895	4 046

Det totala antalet fastighetsmäklare som vid årsskiftet 2021/2022 var registrerade hos FMI ökade med 261 personer jämfört med årsskiftet 2020/2021.

Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare minskade med tolv personer jämfört med årsskiftet 2020/2021.

Antalet kvinnor ligger kvar på ca 46 procent av den totala mängden registrerade mäklare. Av de registrerade hyresförmedlarna och mäklarna med särskild registrering för hyresförmedling är andelen kvinnor 54 procent.

Totala antalet mäklare skiljer från antalet kvinnor och män vilket förklaras av att mäklare kan välja att inte uppge kön, för 2021 var den siffran 13 mäklare.

² 2021 infördes "Särskild registrering för hyresförmedling" som en ny kategori för registrering.

³ 2019 års antal kvinnor och män samt 2020 års antal kvinnor är justerade då det finns ett antal mäklare som inte uppgett kön.

Ansökningar om registrering, mäklare

Tabell 8 **Ansökningar om registrering**

Ansökningar, antal	2019	2020	2021
Totalt antal inkomna ansökningsärenden	728	679	959
<i>varav:</i>			
• <i>ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning</i>	719	679	952
• <i>ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik</i>	5	0	6
• <i>ansökan om etablering i Sverige med åberopande av ett europeiskt yrkeskort</i>	4	0	1
Totalt antal avgjorda ansökningsärenden	713	700	815
<i>varav:</i>			
• <i>ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning</i>	705	699	810
• <i>ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik</i>	4	1	4
• <i>ansökan om etablering i Sverige med åberopande av ett europeiskt yrkeskort</i>	4	0	1
Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång	54	33	126
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr⁴	6 160	4 480	4 580
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	18	14	13

Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige

Antalet inkomna ansökningar om registrering ökade jämfört med föregående år med 41 procent och antalet avgjorda ärenden ökade med 16 procent.

⁴ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "pröva ansökan om registrering för mäklare" med antalet avgjorda ansökningsärenden.

År 2021 kom det in sex ansökningar om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer. FMI avgjorde fyra ärenden om etablering under 2021.

Pågående ansökningsärenden vid årets slut

Den 31 december 2021 fanns det 126 öppna ansökningsärenden (jämfört med 33 vid årsskiftet 2020/2021). Med anledning av nya lagstiftningen var inflödet under december månad stort och det kom in 151 ärenden efter den 15 december, vilket gör att den generella handläggningstiden på tre veckor av förklarliga skäl löper över årsskiftet. I fem ärenden har beslut om avslag fattats som inväntar laga kraft.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under 2021 avgjorda ansökningarna om registrering för mäklare ökade med 100 kr jämfört med 2020.

Genomsnittlig handläggningstid för avgjorda ansökningsärenden

Den genomsnittliga handläggningstiden är en av FMI:s indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess. Målet för ansökningsärenden är att handläggningstiden ska vara högst 21 dagar.

Handläggningstiden påverkas i många fall av att ansökan inte varit komplett. Ansökningar där sökanden hänvisar till äldre utbildning eller utbildning som är genomförd vid olika utbildningsanstalter är komplicerade att handlägga och genererar ofta längre handläggningstider. Trots det har handläggningen av ansökningar om registrering haft en genomsnittlig handläggningstid på 13 dagar under 2021. Det innebär att FMI har kortat den genomsnittliga handläggningstiden med en dag jämfört med 2020 och fem dagar jämfört med 2019. I cirka 90 procent av alla ärenden har handläggningstiden varit 21 eller färre dagar.

Antal förelägganden i ansökningsärenden

FMI skickade totalt ut 452 förelägganden om komplettering i ansökningsärendena under 2021, jämfört med 558 under 2020. Detta är en

av våra indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål. Mätningen har hjälpt oss att få en tydlig bild inom vilka områden som flest förelägganden skickas ut i, vilken har kunnat användas i till exempel kommunikation med sökanden.

Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige

Tabell 9 Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige

Underrättelser, antal	2019	2020	2021
Totalt antal inkomna underrättelser	3	2	1
varav:			
• genom underrättelse	3	2	1
• genom innehav av ett europeiskt yrkeskort	0	0	0
Totalt antal registrerade underrättelser	1	0	3
varav:			
• genom underrättelse	1	0	3
• genom innehav av ett europeiskt yrkeskort	0	0	0

Under 2021 kom ett ärende in med underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige, vilket även handlades under året. 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 10 Begäran om avregistrering

Begäran om avregistrering, antal	2019	2020	2021
Antal inkomna ärenden	479	460	429
Antal avgjorda ärenden	542	459	423

Under 2021 har FMI, liksom tidigare år, informerat om att begäran om avregistrering måste ske före årsskiftet för att en fastighetsmäklare inte ska behöva betala den årliga avgiften för nästkommande år. Eftersom majoriteten av ärenden med begäran om avregistrering kom in under årets två sista månader verkar det som att informationen nått ut och att

påminnelseavgiften som infördes under 2018 har haft effekt. Genom den digitala tjänsten avregistrering via mina sidor har vi också skapat målgruppsnytta. Under året har 245 avregistreringsärenden skett via webben.

Överklagade registreringsbeslut

Tabell 11 Överklagade beslut och slutligt avgjorda överklaganden

Antal överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden	2019	2020	2021
Antal avslag	30	24	27
Antal överklagade beslut om avslag	6	8	7
Antal slutligt avgjorda överklaganden	4	10	9
<i>varav den slutliga utgången har blivit att</i>			
• <i>beslutet inte har ändrats</i>	4	7	6
• <i>beslutet har ändrats</i>	0	2	2
• <i>överklagandet inte har prövats i sak</i>	0	1	1
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	7	5	3

FMI avslag 27 ansökningar om registrering under 2021. Det kan jämföras med 24 avslag under 2020. Sett i relation till antalet avgjorda ärenden utgör det 3,3 procent under 2021 och 3,4 procent under 2020. Antal avslag är en av våra indikatorer för att se hur väl vi når vårt resultatmål att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess. Även om antalet avslag är något högre är det procentuellt ungefär samma andel avslag som föregående år.

Av de 27 avslagsbesluten 2021 överklagades sju ärenden till förvaltningsrätten, vilket innebär att överklagandefrekvensen var 26 procent.

Nio överklagade ansökningsärenden vann laga kraft under 2021. Domstolen avslag överklagandena i sex av dessa ärenden. FMI:s beslut om att inte bevilja registrering fastställdes därmed. I två ärenden upphävdes FMI:s beslut och ärendena återförvisades till FMI för beviljande av registrering. I det ena av dessa ärenden hade den sökande gett in ytterligare bevis avseende sin utbildning under handläggningen i domstol. Mot bakgrund av den nya bevisningen medgav FMI att beslutet upphävdes i detta ärende då den sökande fick anses uppfylla kraven för registrering. I ett ärende skedde ingen sakprövning.

Vid årsskiftet 2021/2022 pågick tre processer med anledning av att den sökande hade överklagat ett beslut om avslag på sin ansökan om registrering.

Företagsregistrering

FMI har under året förberett verksamheten för den nya fastighetsmäklarlag som började gälla den 1 juli 2021. Lagen innebär bland annat att även fastighetsmäklarföretag ska ansöka om registrering och att uppgifter om de registrerade företagen ska finnas i ett register hos FMI.

Tabell 12 **Företagsregistrering 2021**

Ansökningar för företag, antal	2019	2020	2021
Totalt antal inkomna ansökningsärenden	-	-	1 867
varav:			
• Fullständig registrering	-	-	1 792
• Registrering för hyresförmedlare	-	-	12
• Särskild registrering för hyresförmedling	-	-	63
Totalt antal avgjorda ansökningsärenden	-	-	907
varav:			
• Fullständig registrering	-	-	888
• Registrering för hyresförmedlare	-	-	3
• Särskild registrering för hyresförmedling	-	-	16
Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång	-	-	996
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr⁵	-	-	2 536
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	-	-	26

Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för företag

Antalet inkomna ansökningar om registrering för företag var totalt 1867 under 2021. Av dessa avsåg tolv registrering för hyresförmedlare och 63 särskild registrering för hyresförmedling.

⁵ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "pröva ansökan om registrering för företag" med antalet avgjorda ansökningsärenden.

Vid årsskiftet 2021/2022 fanns det 907 registrerade företag. Anledning till att förhållandevis få bolag var registrerade jämfört med antalet ansökningar var att majoriteten av ansökningar inkom i slutet av året (enbart under december månad inkom 818 ansökningar) och FMI hade inte hunnit handlägga och besluta i dessa ärenden vid årsskiftet.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under 2021 avgjorda ansökningarna om registrering för företag blev 2 536 kr.

Genomsnittlig handläggningstid för avgjorda ansökningsärenden

Den genomsnittliga handläggningstiden är en av FMI:s indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess. Handläggningstiden påverkas i många fall av att ansökan inte varit komplett. Därutöver påverkades handläggningstiden av det stora antalet ansökningar som inkom till FMI under en begränsad tidsperiod. Den genomsnittliga handläggningstid för företagsansökningar var 26 dagar under 2021. Då det var första året företag omfattades av registreringskravet saknas underlag för jämförelser med tidigare år.

Resultatanalys

Registreringsprocessen ska vara tydlig, enkel och snabb och bidra till att kompetenta och lämpliga mäklare registreras. En indikator för att se hur väl vi når vårt resultatmål är att mäta den genomsnittliga handläggningstiden. Under 2020 minskade den med en dag jämfört med föregående år och fem dagar jämfört med 2019. En annan indikator för att mäta våra insatser är antal avslag, vilket har ökat med tre jämfört med föregående år, men ligger procentuellt i relation till avgjorda ärenden på ungefär samma nivå som föregående år. Detta tyder det på att informationen om vad som krävs för att registrera sig har varit tydlig och det har varit enkelt att veta vad som utgör en komplett ansökan.

Analysen visar också att vi har en smidigare registreringsprocess. Totalt skickade FMI ut 458 förelägganden i ansökningsärenden, vilket är 106 färre än föregående år. Mätningen har dessutom gett oss en tydlig bild av vilka områden vi förelägger om och detta hjälper oss i arbetet med att utveckla ansökningsprocessen.

Arbetet med att effektivisera ansökningsprocessen har fortsatt under 2021. Vi har även haft ett tydligt fokus på målen för indikatorerna och följt upp dessa kontinuerligt under året. FMI har vidare genomfört en omorganisation som innebär att operativa enheten är indelad i två team, ansökningar och tillsyn. Till respektive team är kopplat en teamledare som bland annat ansvarar för att samordna och följa upp den löpande verksamheten.

FMI har vidare resursförstärkt med studentmedarbetare under perioder med hög arbetsbelastning, framförallt för handläggning av den nya ärendetypen registrering av fastighetsmäklarföretag. Myndigheten fick in 1867 ansökningar från företag under 2021 och avgjorde 907 av dessa. Den genomsnittliga handläggningstiden var 26 dagar.

Arbetet med att utveckla e-tjänster för både de enskilda mäklarna samt mäklarföretagen har fortsatt under 2021 och ett register för företag har implementerats under året. Införandet av tjänsterna för att ansöka om registrering har bidragit till effektivisering, digitalisering och målgruppsnytta. Responsen på e-tjänsterna har varit mycket positiv, användarna har sagt att det varit enkelt och smidigt att använda tjänsten. Myndigheten uppskattar att den interna tidsvinsten som uppstått på grund av att e-tjänsten användes i stället för pappersansökningar varit minst 42 arbetsdagar.

Sammantaget bedömer vi att de insatser som genomförts under 2021 har bidragit till ökad målgruppsnytta.

Utöva tillsyn över mäklare

FMI har tillsyn över att registrerade fastighetsmäklare uppfyller sina skyldigheter att följa gällande rätt och iaktta god fastighetsmäklarsed.

Tillsynsmetoder och rutiner

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

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

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

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

FMI genomför tematisk tillsyn med fokus på någon särskild fråga 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.

FMI ska rapportera till regeringen hur myndigheten har arbetat med att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten.

2021 har varit ytterligare ett speciellt år med mycket stora inflöden av anmälningar.

Myndigheten har under året, vid sidan av det ordinarie tillsynsarbetet, förberett inför tillsyn av fastighetsmäklarföretag enligt den nya fastighetsmäklarlagen som trädde i kraft den 1 juli. Under året har personalen fått utbildning i vad den nya fastighetsmäklarlagen innebär. Dessutom har nya föreskrifter, rutiner och handböcker tagits fram.

Disciplinära åtgärder

FMI:s disciplinnämnd kan återkalla registreringen för en fastighetsmäklare, meddela en varning eller en erinran. Om en förseelse bedöms som ringa får inspektionen 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.

Kostnader för tillsynsverksamheten

Tabell 13 **Kostnader för tillsynsverksamheten**

Kostnader, tkr	2019	2020	2021
Bedriva tillsyn efter anmälan	14 098	15 620	16 689
Bedriva tematisk tillsyn	75	912	280
Bedriva annan egeninitierad tillsyn	131	1 075	869
Hålla sammanträde i Disciplinnämnden	526	749	563
Utföra kontroller och granskningar	462	383	60
Anmäla otillåten fastighetsförmedling	50	66	32
Totalt	15 342	18 805	18 493

Resultatmål

Enligt FMI:s verksamhetsplan för 2021 är resultatmålet för tillsynsverksamheten att myndigheten ska stärka och effektivisera tillsynen, vilket ska bidra till att fler bostadsaffärer genomförs enligt god fastighetsmäklarsed.

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

- fortsätta att effektivisera handlägningsprocessen
- se över rutinen för hantering av anmälningar
- öppna möjligheten att hantera frekvent förekommande typer av ärenden genom en enklare process, så kallat snabbspår
- revidera tillsynshandboken
- se över de mallar som används vid tillsyn

- genomföra kompetensutveckling genom workshops och utbildning.

Tillsynsärenden mot mäklare

Antalet anmälningar ökade enormt 2021 jämfört med tidigare år. Genom noggranna genomgångar av de inkomna anmälningarna, öppnade FMI, trots det stora inflödet av anmälningar, färre ärenden än 2020, men fler ärenden än under år 2019. FMI har inte genomfört någon tematisk granskning under året bland annat med hänsyn till arbetet med införandet av den nya fastighetsmäklarlagen. Under året har ett antal egeninitierade ärenden påbörjats och avgjorts, men inte lika många som under år 2020. Antalet avgjorda tillsynsärenden har ökat och den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden på tjänstemannanivå har också ökat medan den genomsnittliga handläggningstiden för tillsynsärenden avgjorda av Disciplinnämnden har fortsatt att minska.

Tabell 14 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2019	2020	2021
Totalt antal påbörjade tillsynsärenden	331	586	324
varav:			
• Anmälningar	305	481	283
• tematiska tillsynsärenden	6	35	0
• andra egeninitierade tillsynsärenden	20	70	41
Totalt antal avgjorda tillsynsärenden	313	429	459
varav:			
• anmälningar	283	327	410
• tematiska tillsynsärenden	6	33	1
• andra egeninitierade tillsynsärenden	24	69	48
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	184	352	238
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda tillsynsärenden, kr ⁶	45 557	41 040	38 862
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar⁷	207	193	242
varav:			
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	172	183	236
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden	256	207	249

Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden

Antalet anmälningar ökade under 2021 jämfört med 2020. Totalt fick FMI in 1841 anmälningar som underlag för tillsynen. Detta är en ökning med 36 procent jämfört med 2020 och 214 procent jämfört med 2019. FMI avgjorde totalt 459 ärenden under 2021, vilket är fler avgjorda ärenden än under både år 2020 och år 2019. Under 2021 avgjordes 30 fler tillsynsärenden än 2020, en ökning med knappt sju procent. Det är också 146 fler ärenden än år 2019, en ökning med nästan 47 procent. Trots det mycket höga inflödet har myndighetens balanser minskat. Vid utgången av 2021 hade antalet

⁶ Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att kostnaderna för handläggningen av anmälningar, tematisk tillsyn och annan egeninitierad tillsyn med OH-påslaget har delats med de i tabellen redovisade avgjorda tillsynsärendena.

⁷ 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.

pågående tillsynsärenden mot registrerade mäklare minskat med 114 ärenden, från 352 ärenden 2020 till 238 ärenden 2021.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden per avgjort tillsynsärende mot fastighetsmäklare minskade med 2 178 kronor jämfört med 2020 och 6 695 kronor jämfört med 2019.

Genomsnittlig handläggningstid för avgjorda tillsynsärenden

Årets genomsnittliga handläggningstid på 242 dagar för avgjorda tillsynsärenden var en ökning jämfört med för 2020 (193 dagar). Handläggningstidens ökning gäller ärenden som tjänstemän beslutade. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden som beslutades av Disciplinnämnden minskade däremot något även under 2021. En av förklaringarna till att handläggningstiden för ärenden som beslutas av Disciplinnämnden har kortats ner är bland annat att den genomsnittliga handläggningstiden för egeninitierade ärenden rörande obetalda eller för sent betalda årsavgifter har kortats ner från 90 dagar år 2020 till 58 dagar 2021.

Anmälningar

Antalet inkomna anmälningar ökade under 2021 till 1841, vilket är det högsta antalet anmälningar någonsin.

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

Tabell 15 **Anmälningar**

Antal frågeställningar i anmälningar ⁸	Anmälningar		
	2019	2020	2021
Marknadsföring – lockpris	139	692	1051
Budgivning	102	198	229
Mäklarens bristande kommunikation ⁹	-	149	154
Marknadsföring – övrigt	61	121	150
Objektsbeskrivning	48	86	123
Övrigt	7	92 ¹⁰	114
Mäklarens råd-/upplysningsskyldighet	53	109	104
Kontrakt och kontraktsskrivning ¹¹	43	72	80
Mäklarens kontrollskyldighet	36	50	56

FMI sammanställer löpande de problem som konsumenterna anmäler när det rör fastighetsmäklartjänster. Av sammanställningen framgår vilken typ av kritik som har framförts mot mäklare i de anmälningar som har kommit in till myndigheten.

Under 2021 var det marknadsföring – lockpris och budgivning som toppade statistiken. Även mäklarens bristande kommunikation och marknadsföring – övrigt var vanligt förekommande orsaker till anmälningar även under 2021.

Tematiska tillsynsärenden

Under 2020 har FMI inlett ett tematiskt granskningsprojekt som avslutades under 2021. Projektet är en granskning av fastighetsmäklarens prissättning i marknadsföringen. 25 mäklare omfattas av granskningen och tillsynsärenden initierade på respektive mäklare. Av de 25 ärendena skrevs 23 ärenden av på tjänstemannanivå, och två ärenden har avgjorts av Disciplinnämnden. I ett ärende meddelades mäklaren en varning för att hen hade vidtagit förmedlingsåtgärder utan att ha haft ett skriftligt

⁸ I tabellen har de nio vanligaste sakområdena för anmälningar respektive frågor rangordnats efter de mest frekventa sakområdena i anmälningarna 2021. En anmälan kan omfatta flera orsaker. Sedan 2019 har orsakerna till anmälan arbetats om. Syftet med omarbetningen var att få mer konkreta anmälningsorsaker för att underlätta både för konsumenterna och FMI:s analys av vad det är som anmäls.

⁹ Orsaken fanns inte tidigare men kan möjligen fått anmälningar från de tidigare orsakerna mäklarens agerande och omsorgsplikt som tagits bort.

¹⁰ Inför verksamhetsåret 2020 togs flera allmänt formulerade orsaker bort, som "mäklarens agerande" och "god fastighetsmäklarsed". Det kan vara anledningen till att så många fler anmälningar kommit in med orsaken övrigt.

¹¹ 2019 hette denna orsak enbart kontraktsskrivning och annan orsak med beteckningen kontrakt saknades. Jämförelsen har här gjorts med orsaken kontraktsskrivning för 2019.

förmedlingsuppdrag. Ärendet skrevs av i den del som avsåg priset i marknadsföringen. Beslutet överklagades och har inte vunnit laga kraft. Även i det andra ärendet meddelades mäklaren en varning. Disciplinnämnden fastslog att mäklaren använt sig av lockpris i sex av de tolv granskade förmedlingsuppdragen. Hen varnades också för att ha lämnat felaktiga uppgifter till FMI. Detta beslut överklagades inte och har vunnit laga kraft.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

FMI påbörjade under året 42 egeninitierade tillsynsärenden. Detta är 28 färre ärenden än de 70 ärenden vi påbörjade 2020 och 22 ärenden fler än de 20 tillsynsärenden vi påbörjade 2019. 38 av årets egeninitierade ärenden är på grund av att mäklare inte har betalat årsavgiften och/eller påminnelseavgiften i tid. Denna ärendegrupp var ny för året 2020.

Tillsynsärendenas utgång

Tabell 16 Tillsynsärendenas utgång

Tillsynsärendenas utgång¹²	2019	2020	2021
Totalt antal avskrivna ärenden	189	252	272
varav:			
avskrivna av tjänsteman ¹³	179	248	269
avskrivna av Disciplinnämnden	10	4	3
Totalt antal beslut om disciplinpåföljd	115	175	181
varav:			
• antal beslut om återkallelse	11	20	8
• antal beslut om varning	77	108	113
• antal beslut om erinran	27	47	60
Antal beslut om ringa förseelse	1	1	5

¹² Eftersom nämndens beslut om påföljder och ringa förseelser får överklagas avspeglar sådana uppgifter i tabellen inte den slutliga utgången (se rubriken "överklagade tillsynsbeslut" på sid. 33).

¹³ Tidigare år har det i årsredovisningen framgått hur många ärenden som avskrivits av tjänsteman med utredning respektive utan utredning. Då avskrivning utan utredning inte längre förekommer (se rubriken "tillsynsmetoder och rutiner" på sid. 25) redovisas dessa uppgifter inte längre i årsredovisningen.

Under 2021 avgjorde FMI 271¹⁴ ärenden på tjänstemannanivå, vilket är en ökning jämfört med 2020 och 2019. Andelen sådana tillsynsbeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var drygt 59 procent, jämfört med knappt 58 procent 2020 och 59 procent 2019.

Disciplinnämnden hade under 2021 tio sammanträden, vilket är lika många som under 2020 och ett mer än under 2019. Under 2021 fattade Disciplinnämnden 187 beslut¹⁵, vilket är fler än under 2020 då 180 beslut fattades¹⁶, och under 2019 då 126 beslut fattades.

Disciplinnämnden beslutade om återkallelse i åtta ärenden under 2021, jämfört med 20 under 2020 och elva under 2019. Två av besluten om återkallelse som meddelades 2021 avser en och samma mäklare.

De vanligaste påföljdsgrunderna

Under 2021 var den vanligaste grunden för disciplinpåföljder mot mäklare brister i marknadsföringen. Därefter kom förseelser vid betalning av den årliga avgiften, brister i objektsbeskrivningen, brister i omsorgsplikten, följt av pris i marknadsföringen.

Tabell 17 **De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder¹⁷**

Bedömd sakfråga	2019	2020	2021
Marknadsföring	29	28	55
Betalning av årlig avgift	-	55	36
Objektsbeskrivning	20	21	36
Omsorgsplikt	24	25	29
Pris i marknadsföring	6	8	21
Anbudsförteckning	28	19	20
God fastighetsmäklarsed	7	8	13
Journal	12	13	12
Budgivning	1	5	8
Redbarhet och lämplighet	10	12	7

¹⁴ Av de 271 ärendena som avgjordes på tjänstemannanivå, var 269 avskrivningar och två ringa förseelser.

¹⁵ Av de 187 besluten ledde 181 till någon form av disciplinpåföljd. Tre beslut ledde till avskrivning och tre beslut till ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

¹⁶ Av de 180 besluten ledde 175 till någon form av disciplinpåföljd. Fyra beslut ledde till avskrivning och ett beslut till ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

¹⁷ Grunderna för de disciplinära påföljderna återkallelse av registreringen, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

Överklagade tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

God fastighetsmäklarsed utvecklas framför allt genom FMI:s beslut och de allmänna förvaltningsdomstolarnas avgöranden efter att fastighetsmäklare har överklagat beslut. 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.

Tabell 18 **Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden**

Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2019	2020	2021
Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd	27	38	29
• varav från mäklare			
○ återkallelse av registrering	2	7	3
○ varning	23	25	22
○ erinran	2	5	4
• varav från andra än mäklare	0	1	0
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	49	18	47
• varav utgången har fastställts till			
○ återkallelse av registrering	2	1	2
○ varning	29	9	29
○ erinran	6	0	5
• varav utgången har ändrats till			
○ varning	2	0	1
○ erinran	5	3	4
○ ingen disciplinpåföljd	4	3	4
• varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak	1	2	2
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	27	47	29

Av de 60 beslut om erinran som meddelades under 2021 överklagades fyra, det vill säga cirka sju procent. Antalet överklaganden av beslut om varning uppgick till 22, vilket motsvarar cirka 20 procent av de 113 meddelade varningarna. De jämförbara siffrorna för 2020 var ca tio procent för besluten om erinran medan cirka 25 procent av besluten om varning överklagades.

Under 2021 meddelade FMI åtta beslut om återkallelse av registrering som en disciplinär påföljd. Liksom föregående år handlade flera av dessa om utebliven betalning av årsavgiften, vilket var en ny konsekvens som infördes år 2020. Tre av besluten om återkallelse överklagades.

Överklagandefrekvensen 2021 för dessa beslut är 37,5 procent. Detta är något högre än 2020, då överklagandefrekvensen låg på 35 procent, och betydligt högre än 2019 då överklagandefrekvensen lågt så lågt som under tio procent.

Förvaltningsrätten

Under 2021 vann 43 avgöranden från Förvaltningsrätten i Karlstad laga kraft.

I 32 av domarna avslog förvaltningsrätten fastighetsmäklarens yrkande om ändring. I dessa fall fastställdes alltså den påföljdsnivå som FMI hade meddelat, vilket i två ärenden var beslut om återkallelse av registrering, i tjugofem ärenden en varning och i fem ärenden en erinran.

I nio av domarna ändrade förvaltningsrätten utgången. Ett beslut om återkallelse av registrering ändrades till en varning. FMI hade medgett ändringen med hänsyn till nya uppgifter som framkommit i samband med överklagandet. Två beslut om återkallelse av registrering upphävdes av förvaltningsrätten. Mäklarna hade själva begärt att bli avregistrerade innan disciplinbesluten fattades och förvaltningsrätten bedömde att FMI borde ha avregistrerat mäklarna enligt deras begäran istället för att pröva disciplinärendena.¹⁸ Fyra beslut om varning ändrades till en erinran. I ett av dessa fall hade FMI medgett ändringen med hänsyn till nya omständigheter som framkommit i samband med överklagandet. Ett beslut om varning ändrades till en avskrivning och ett beslut om erinran ändrades till en ringa förseelse för vilken påföljd inte meddelades.

I två fall fattade förvaltningsrätten beslut om avskrivning utan att pröva ärendena i sak. I det ena ärendet gällde prövningen att överklagandet avisats då det kommit in för sent. I det andra ärendet var det en anmälare som hade överklagat och prövningen gällde frågan om anmälaren hade talerätt. Förvaltningsrätten fastställde FMI:s beslut att avvisa dessa överklaganden.

¹⁸ Att mäklare väljer att begära avregistrering när en tillsynsfråga utreds har tidigare varit ett bekymmer, men genom regleringen i 4 kap. 16 § i den nya fastighetsmäklarlagen som trädde i kraft den 1 juli 2021 ges FMI möjlighet att pröva frågor om disciplinpåföljder även i fall då en mäklare har begärt att bli avregistrerad.

Kammarrätten

Fyra domar från Kammarrätten i Göteborg vann laga kraft under 2021. Dessa avgöranden avsåg FMI:s beslut att meddela en varning och kammarrätten fastställde varningarna i samtliga fall.

Högsta förvaltningsdomstolen

Under 2021 har Högsta förvaltningsdomstolen inte meddelat någon dom som avser en påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

Utföra kontroller och granskningar

Tabell 19 **Kontroller och granskningar**

Kontroller och granskningar, antal	2019	2020	2021
Totalt antal initierade ärenden	230	178	147
varav:			
• återkommande registerkontroller	8 ¹⁹	5	0
• anmälan om närståendeförvärv	12	11	11
• försäkringar	208 ²⁰	162	136
• övriga kontroller av formella krav	2	0	0
Totalt antal avgjorda ärenden	311	177	143
varav:			
• återkommande registerkontroller	5	0	0
• anmälningar om närståendeförvärv	9	13	10
• försäkringar	295	164	133
• övriga kontroller av formella krav	2	0	0

Utföra återkommande registerkontroller

Normalt sett gör FMI kontroller varje år av om mäklare har restförda skulder eller noteringar i Polisens belastningsregister. Kontrollerna brukar göras kvartalsvis och redovisas i ett gemensamt ärende för året. Under 2021 har FMI inte gjort några fristående registerkontroller. Vid ansökan om registrering av ett företag, ska samtliga personer i företagets ledning och bland de kvalificerade ägarna vara föremål för en redbarhetskontroll. Under 2021 fattades det beslut i 896 ärenden rörande ansökan om registrering av fastighetsmäklarföretag. I företagens ledning och bland de kvalificerade

¹⁹ Siffran motsvarar antal initierade tillsynsärenden utifrån de kontroller som gjordes under året.

²⁰ Ny rutin för försäkringsärenden from 2019-04-01

ägarna finns även registrerade mäklare representerade. Genom de kontrollerna har därför ett stort antal fastighetsmäklare varit föremål för registerkontroller avseende redbarhet och lämplighet.

FMI gör även motsvarande kontroller i alla tillsynsärenden där ett yttrande begärs in från mäklaren.

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.

FMI fick under 2021 in elva anmälningar från fastighetsmäklare om närståendeförvärv. Under året har inspektionen avgjort totalt tio ärenden med anmälningar om närståendeförvärv. Under 2021 har Disciplinnämnden meddelat en varning i ett ärende där anmälan avsåg närståendeförvärv. Beslutet har inte vunnit laga kraft.

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.

Vi arbetar sedan 1 april 2019 med en ny rutin för hantering av försäkringar. Enligt rutinen diarieförs en annullerad försäkring som en handling i ett årsärende för försäkringar. När en annulation kommer in får mäklaren ett föreläggande att inom en månad komma in med ett nytt försäkringsintyg. Om det inte kommer ett nytt försäkringsintyg skapas ett ärende på mäklaren om återkallelse av registrering.

Rutinen för hantering av försäkringar innebär inte att alla annullationer per automatik genererar ett nytt ärende, utan endast de som leder till återkallelse av registrering. På så sätt skapas inte nya ärenden som endast leder till en avskrivning, vilket tidigare var fallet när en mäklare bytte försäkringsbolag. Det innebär en effektivisering i arbetet då FMI inte påbörjar eller avgör lika många försäkringsärenden jämfört med tidigare år.

Antalet avgjorda ärenden som rör försäkringar 2021 minskade med cirka 20 procent jämfört med 2020, som ett resultat av effektiviseringen.

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. Från och med 2018 har FMI rätt att vid utebliven betalning ta ut en påminnelseavgift på 500 kronor.

Vi arbetade under våren 2021, liksom tidigare år, mycket med uteblivna betalningar. FMI skickade ut 240 påminnelser för årsavgiften.

Under 2021 har mäklare som varken betalat årsavgift eller påminnelseavgift i tid fått ett påföljdsbeslut av Disciplinnämnden.

Anmälningar till åklagare

FMI ska anmäla till allmän åklagare om myndigheten har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med fastighetsmäklarlagen.

Tabell 20 **Anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling**

Anmälningar till åklagare, antal	2019	2020	2021
Antal påbörjade ärenden	12	5	10
Antal avgjorda ärenden	11	7	8
Antal personer som anmälts till åklagare	4	6	1

Under 2021 påbörjade FMI totalt tio ärenden som gällde ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling. Under året har inspektionen avgjort totalt åtta ärenden.

Av de åtta ärenden som avgjordes under 2021 avskrevs sju ärenden. I det resterande ärendet skickade FMI en anmälan om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling till åklagare, det vill säga i knappt 13 procent av ärendena. Detta ska jämföras med åren 2020 och 2019, då andelen anmälningar av de avgjorda ärendena var 71 respektive 36 procent.

I ärendet där anmälan till åklagare gjordes under 2021 har en förundersökning inletts.

Av de totalt sex anmälningar till åklagare som myndigheten gjorde under 2020 inleddes det förundersökning i samtliga. Avseende två av anmälningarna pågår utredningen fortfarande. Avseende tre av anmälningarna har FMI fått information om att förundersökningen har lagts ner. Ett av ärendena som anmälades av inspektionen 2020 har prövats av

allmän domstol. Den tilltalade meddelades en fällande dom, 30 st dagsböter á120 kr.²¹

När det gäller de anmälningar till åklagare som gjordes 2019, pågick det fortfarande en förundersökning i ett av ärendena vid årsredovisningen för år 2020. FMI har under 2021 fått information om att förundersökningen nu har lagts ner på grund av preskription.

Tillsyn av mäklarföretag

Sedan den 1 juli 2021, då en ny fastighetsmäklarlag trädde i kraft, omfattar FMI:s tillsynsansvar även fastighetsmäklarföretag.

Myndigheten har använt betydande resurser för att förbereda verksamheten för nyheterna i den nya fastighetsmäklarlagen. Arbetet har bland annat omfattat framtagande av nya föreskrifter, rutiner och handböcker.

Under andra halvåret 2021 har FMI hanterat anmälningar²² mot registrerade mäklarföretag och bedrivit löpande tillsyn genom hanteringar av ändringar i registrerade mäklarföretags ledning och ägarkrets.

Resultatanalys

FMI har under 2021 haft som mål att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten. Som ett led i detta arbete har vi arbetat med de insatser som vi planerade att utföra under året. För att mäta hur dessa insatser bidrar till målet, följer vi upp med hjälp av indikatorerna: domstolsavgöranden, vår handläggningstid och att fördela tillsynsmetoderna på ett bra sätt visar att vi arbetar aktivt med vårt mål.

På grund av det mycket starkt ökande inflödet av anmälningar som fortsatt även under 2021 och ett omfattande arbete med att förbereda för en ny fastighetsmäklarlag, har vi inte kunnat påbörja egeninitierade ärenden i sådan omfattning som vi önskat. FMI har alltså påbörjat färre egeninitierade ärenden än under år 2020, men ändå fler än under år 2019. Myndigheten tvingades prioritera det ökade inflödet av anmälningar och de arbetsuppgifter som blivit en följd av ny lagstiftning. Därmed har FMI inte genomfört någon tematisk tillsynsinsats under året.

²¹ Nacka Tingsrätt, 28 september 2021, mål B 3096-21 som vann laga kraft den 19 oktober 2021.

²² Sedan den 1 juli 2021 har det kommit in anmälningar mot tre fastighetsmäklarföretag. Avseende två av de tre gjorda anmälningarna är det inte företaget utan den ansvarige mäklaren som bär ansvaret. Avseende den tredje anmälan är det ej visat att det anmälan avser är något som företaget ansvarar för och någon ansvarig mäklare är inte utpekad. FMI har inte initierat något tillsynsärende mot ett fastighetsmäklarföretag under 2021.

FMI arbetar aktivt med att korta handläggningstiderna i tillsynsärenden genom att effektivisera handläggningsprocessen och genom regelbunden uppföljning. En förändrad organisation, förändrad hantering av anmälningar, införande av s.k. snabbspår med flera insatser har vidare bidragit till att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten. Handläggningstiden har trots effektiviseringar ökat med 49 dagar jämfört med föregående år. Den ökade handläggningstiden beror på det stora inflödet av anmälningar samt att FMI trots nyrekrytering inte haft tillräckligt med resurser att både korta handläggningstiderna och samtidigt förbereda för den nya fastighetsmäklarlagen. Rekrytering är dessutom resurskrävande då nya medarbetare kräver introduktion och det tar tid innan dessa är i full produktion. Vi har dock färre ärenden i balanserna vilket tyder på ett effektivt arbete under året.

FMI har under året haft fortsatt fokus på området penningtvätt. Den personella resursen på området har bytts ut men även förstärkts och kompetenshöjande insatser har genomförts för personalen. Under avsnitten Utfärda regler och Främja god fastighetsmäklarsed och informera beskrivs hur arbetet bedrivits under året.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att FMI under 2021 har arbetat aktivt med att utveckla och effektivisera tillsynsverksamheten. Vi har utökat resurserna och arbetat med kompetensutveckling. Stora resurser har även under 2021 lagts på att förbereda och genomföra det utökade uppdraget i form av företagstillsyn som trädde i kraft den 1 juli 2021.

Utfärda regler

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.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

Kostnader för regelarbetet

Kostnaden för verksamhetsområdet är något högre för 2021 med anledning av att FMI har tagit fram flera nya föreskrifter under året.

Tabell 21 **Kostnader för regelarbetet**

Kostnad, tkr	2019	2020	2021
Utfärda regler	795	755	1 046

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. De insatser som vi planerade under året för att nå detta var att:

- utfärda föreskrifter med anledning av den nya lagen som trädde i kraft den 1 juli 2021,
- revidera utbildningskraven för fastighetsmäklare i föreskrifterna om registrering med anledning av den översyn som gjordes 2020 och
- ta fram nya penningtvättsföreskrifter som även kommer att omfatta fastighetsmäklarföretag.

Ny föreskrift om registrering

Den 1 augusti 2021 trädde Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare (KAMFS 2021:1) i kraft. Föreskriften ersätter Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare (KAMFS 2013:3).

De ändringar som genomfördes i den nya föreskriften var att regler för vad som krävs för registrering i den nya registreringskategorin särskild registrering för hyresförmedling infördes, att kravet på originalhandlingar eller vidimerade kopior togs bort och att, när en mäklare med fullständig registrering, som varit avregistrerad ansöker om återregistrering ska hen genomgå ett kunskapsprov. Dessutom ändrades den så kallade "tvåfem"-regeln till en "femårs"-regel som innebär att den som varit registrerad och verksam någon tid och därefter avregistrerad i upp till fem år innan ansökan om återregistrering inte behöver uppvisa att hen uppfyller utbildningskraven eller göra ett kunskapsprov.

I samband med att förslagen ovan remitterades föreslog FMI även ändringar av utbildningskraven inklusive praktiken, krav på fortbildning samt ändringar kring vad som ska krävs för registrering av mäklare inom EES och Schweiz som antingen vill etablera sig i Sverige eller verka i Sverige under en tillfällig registrering. Mot bakgrund av den kritik som framfördes i remissyttrandena mot framförallt de nya utbildningskraven beslutade FMI att avvakta med att utfärda nya föreskrifter rörande detta och i stället fortsätta dialogen med lärosätena och branschen. Detta arbete har fortsatt under året och i slutet av året remitterades nya förslag.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 april 2022. Det nya förslaget innehåller dock inga regler om fortbildning då det krävs en lagförändring för att FMI ska kunna utfärda föreskrifter rörande det.

Nya penningtvättsföreskrifter

Den 1 augusti 2021 trädde Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2021:3) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism i kraft. Föreskriften ersätter FMI:s tidigare föreskrifter på området.

Bakgrunden till framtagandet av de nya föreskrifterna var att även fastighetsmäklarföretag och personer med särskild registrering för hyresförmedling skulle komma att stå under FMI:s tillsyn från och med den 1 juli och därmed behövde föreskrifterna anpassas till att även omfatta dem.

De nya föreskrifterna reglerar vad fastighetsmäklarföretag med fullständig registrering ska göra för att förhindra att deras verksamhet utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Föreskrifterna innehåller bland annat bestämmelser om den allmänna riskbedömningen, rutiner och riktlinjer, lämplighetsprovning och utbildning av anställda. Föreskrifterna innebär också att mäklarföretagen ska säkerställa att det finns en funktion för verksamhetsutövarnas regelefterlevnad och intern kontroll. Föreskrifterna reglerar också vad fastighetsmäklare med fullständig registrering eller särskild registrering för hyresförmedling ska göra för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism. För dessa finns det bland annat bestämmelser om riskbedömning av kunder (kundens riskprofil) och kundkännedomåtgärder avseende identifiering och kontroll.

Ny föreskrift om årlig avgift

Under året har FMI tagit fram en ny föreskrift om årlig avgift (KAMFS 2021:4). Föreskriften trädde i kraft den 1 december 2021 och ersatte den tidigare föreskriften om årlig avgift (KAMFS 2020:4). Den ändring som gjordes var att ändra vilken paragraf i fastighetsmäklarförordningen myndighetens bemyndiganden finns i samt förordningens SFS-nummer.

Resultatanalys

Genom de föreskrifter som har utfärdats under året har FMI bidragit till att förtydliga regelverket och bidragit till en korrekt rättstillämpning. Detsamma gäller för de arbeten som har inletts under året med att ta fram nya föreskrifter. Beträffande registreringsföreskriften har myndigheten haft många möten med lärosätena och branschen för att diskutera utbildningskraven. Dessutom har vi noggrant utrett konsekvenserna av de nya reglerna för företagen och dessa konsekvensutredningar har fått godkänt av Regelrådet. Vi anser att processen med att ta fram de nya föreskrifterna har varit transparent, effektiv och rättssäker.

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.

Kostnader

Kostnaderna för att informera FMI:s olika målgrupper ökade jämfört med 2020.

Tabell 22 **Kostnader för att främja god fastighetsmäklarsed och informera**

Kostnad, tkr	2019	2020	2021
Totalt²³	4 755	4 084	5 225

Resultatmål

I verksamhetsplanen för 2021 finns ett resultatmål för information: vi kommunicerar aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling. De insatser som vi planerade för att nå detta var att:

- ha stort fokus på att implementera e-tjänster för både fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.
- att arbeta för att mäklarföretagen, och till viss del även mäklare och konsumenter, ska ha fått den information de behöver med anledning av den nya lagen.

FMI:s webbplats

FMI:s 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.

²³ Tidigare redovisades kostnaderna uppdelat mellan områdena Informera allmänheten och konsumenter, Informera mäklare och studenter samt Samverkan. Detta görs inte från 2021.

Tabell 23 **Webbplatsen**

Webbplatsen fmi.se	2019	2020	2021
Antal unika besök per dag	434	548	692
Läsbarhet – genomsnittligt läsbarhetsindex	42,6	42,2	42,3
Andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger den info de behöver i procent	-	68	72

Vår webbplats

Under året har vi fortsatt utvecklingen av nya e-tjänster. Framförallt implementering av funktionen Mina sidor. Där kan mäklare logga in och sköta flera av sina personliga ärenden direkt, inte minst ansökan om registrering samt avregistrering. Via mina sidor har även mäklarföretagen kunnat ansöka om registrering. Vi har också påbörjat arbete med att applicera fler funktioner för självservice för mäklare som exempelvis att kunna uppdatera sina kontakt- och anställningsuppgifter samt ladda upp försäkringsintyg.

FMI ska årligen genomföra en översyn av allt faktainnehåll, vilket vi gjorde under december månad samt till i stor utsträckning även vid månadsskiftet juni-juli i samband med att den nya lagstiftningen trädde i kraft.

Antal besökare på webbplatsen

Under 2021 ökade trafiken på webbplatsen och antalet unika besök, så kallade sessioner, var 252 675. De sessionerna ger ett snitt om 692 besök per dag vilket är drygt 20 procent mer än förra året. Vi såg en liknande ökning mellan 2019 och 2020.

Webbplatsen är anpassad för sökmotorer, både tekniskt och innehållsmässigt. Det gör att mycket av trafiken kommer från sökningar på till exempel Google. Förra året såg vi en anledning till ökad trafik i funktionen "sök mäklare" som då lades på samma webbserver och räknades in i statistiken till skillnad från åren innan. Den funktionen ligger fortfarande högt bland de mest besökta sidorna. I år kan vi se att funktionen Mina sidor kan ha bidragit till en ökad trafik, den nya lagstiftningen kan också vara en faktor som påverkar antalet besök på webbplatsen då fler söker information.

De fem mest besökta sidorna är: Startsidan (106 076 sidvisningar), sök mäklare (72 188), sök beslut (43 673), Mina sidor (26 735), utbildningskrav (25 133).

Trafik till webbplatsen

Andelen besökare som kommer till FMI:s webbplats via sökmotorer har ökat något, från 62 procent 2020 till 65 procent 2021. Besökare som kommer via länkar från andra webbplatser och sociala medier har också ökat något, från 4,2 procent 2020 till 6,4 procent 2021.

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 har under året fortsatt mäta tillgängligheten för webbplatsen med ett arbetssätt som bygger på en manuell översyn med en maskinell testning som endast utgör en hjälp i arbetet. Resultatet av tillgänglighetstestningen visar att FMI:s webbplats lever upp till kraven i WCAG 2.1 AA.

Webbsidornas läsbarhet

Under den årliga webbplatsöversynen har innehållsansvariga medarbetare haft till uppdrag att både se till att innehållet överensstämmer med den nya lagstiftningen och fokusera på texternas läsbarhet. Det genomsnittliga LIX-värdet för sidorna på webbplatsen ligger också ganska oförändrat på 42,3, vilket är 0,1 punkter högre än förra året. Det innebär att texterna ligger i det nedre spannet av medelsvår text.

Besökarna om webbplatsen

För att veta vad besökarna tycker om vår webbplats och få en bild över om våra insatser för information är rätt avslutade vi året med en utvärdering på webbplatsen. 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 år ansåg vi att det var extra viktigt då mycket ny information angående den nya lagen och registrering av mäklarföretag har lagts till.

I webbenkäten mätte vi andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger den information som de behöver. 501 besökare svarade på enkäten. Utvärderingen visade att 72 procent var nöjda och fick den information de behövde vilket var fyra procentenheter bättre än året innan. 16 procent var missnöjda vilket också var bättre än året innan då 21 procent var missnöjda.

Tolv procent var neutrala. I fritexten fick vi bland annat svar om att besökarna var ute efter information om vilka som omfattas av det nya registreringskravet och vissa e-tjänster.

Det var andra året vi genomförde undersökningen och planen är att fortsätta genomföra samma undersökning även kommande år.

Informera allmänheten och konsumenter

FMI fortsatte under 2021 med olika informationsinsatser riktade till målgruppen allmänheten och konsumenter. Det handlar om intervjuer i medier, besvarande av frågor per telefon och e-post samt samverkan med andra myndigheter och organisationer.

Medier som kommunikationskanal

FMI arbetar kontinuerligt för att få publicitet i olika mediekanaler. I år har vi genomfört en del extra informationsinsatser med anledning av den nya fastighetsmäklarlagen. Framförallt handlar det om extra utskick av nyhetsbrev samt digital annonsering. Vi har skickat ut ett pressmeddelande och gjort elva utskick av nyhetsbrev. Vi har även fortsatt publicera nyheter och statistik på vår webbsida.

Tabell 24 **FMI i medierna**

Förekomst i medier	2019	2020	2021
Antal tidningsartiklar samt radio- och tv-inslag där myndigheten nämnts	519	380	828
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	11	39	24
Myndigheten i sociala medier	27	56	72

Det är betydligt fler artiklar om FMI 2021 än förra året. Antalet artiklar om FMI är en av våra indikatorer för att se hur väl vi når vårt resultatmål, vilket alltså har gått bättre jämfört med de två senaste åren. Fördelningen mellan nationell, regional och lokal media är 48 procent regional, 28 procent nationell, 19 procent lokal och tio procent övrigt.

De flesta artiklarna handlade om FMI:s kärnverksamhet, precis som året innan. Majoriteten av artiklarna handlade om lockpriser, antalet anmälningar mot mäklare samt påföljder mot olika mäklare, utifrån

disciplinnämndens beslut som sprids med hjälp av en nyhetsbyrå efter varje sammanträde.

Artiklarna med mest spridning handlade om just lockpriser och antalet anmälningar, nyheter som togs upp i såväl nationell som regional och lokal media.

Frågor via telefon och e-post

FMI blir dagligen kontaktad av privatpersoner, konsumenter och mäklare som har frågor som rör god fastighetsmäklarsed. 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. Den 1 april bytte vi leverantör av telefonservice. Under året tog vi emot 3 606 samtal fram till årsskiftet. Det kan jämföras med 2020 då vi tog emot 3 262 samtal och 2019 då vi tog emot 2 452 samtal.

Under 2021 tog vi även fram en ny e-postadress specifikt för att hantera frågor kring företagsregistrering.

Informera fastighetsmäklare och studenter

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

FMI:s nyhetsbrev

FMI:s digitala nyhetsbrev är en viktig kanal för att nå framförallt registrerade mäklare och mäklarföretag. Under 2021 skickade FMI ut elva digitala nyhetsbrev, varav ett extra utskick i samband med införandet av den nya lagstiftningen den 1 juli. I slutet av året hade nyhetsbrevet 9 849 mottagare, mer än 1 000 fler än vid samma tidpunkt året innan. Något som beror på att vi hade fler registrerade mäklare och även börjat registrera företag som också får utskicken.

Informationstillfällen för lärosäten

FMI genomför återkommande informationstillfällen för de lärosäten som bedriver utbildningar inriktade mot fastighetsmäklare för att informera om

god fastighetsmäklarsed och om registreringen. Under 2021 genomfördes sex digitala träffar hos olika lärosäten. På en uppdragsutbildning genomfördes ett inspelat webinarium, resterande tillfällen genomfördes live via Zoom eller Teams.

Branschsamverkan

Även 2021 har samverkan och möten med branschen präglats av pandemin som satt stopp för en del träffar och inneburit digitala varianter i andra fall. FMI har under året diskuterat och arbetat fram en del nya varianter av samverkan med branschen. Inte minst har vi genomfört ett första praxismöte där vi tillsammans med representanter från branschen har diskuterat juridiska frågor och branschpraxis. Planen är att praxismötena ska vara återkommande två gånger per år. När branschmötena återupptas på nytt kommer de istället att fokuseras på de strategiska frågorna i branschen. Hösten 2021 genomfördes också en träff med områdeschefer för mäklarföretag i Karlstad för att undersöka om det formatet kan vara ett sätt för oss att möta fler mäklarföretag och mäklare på lokal- eller regionnivå.

FMI har som målsättning att nya medarbetare ska genomgå praktik hos registrerade mäklare. På grund av rådande pandemi med smittspridning av covid-19 kunde vi inte genomföra detta 2021.

Vi har haft ett bra samarbete med mäklarkedjornas huvudkontor när det gäller att sprida vidare vår skriftliga information om den nya fastighetsmäklarlagen till de lokala företagen.

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 har bland annat träffat Konsumentverket och Revisorsinspektionen under året för att samverka i frågor som är av gemensamt intresse. Exempel på sådana frågor är att hantera företagsregistrering, sociala medier och tillsynsfrågor. Med Konsumentverket har vi specifikt diskuterat frågor som rör gränsdragning mellan deras och vår tillsyn över mäklarföretag. I år har vi också haft mycket dialog och kontakt med både Justitie- och Finansdepartementet under årets första halva med anledning av den nya lagstiftningen som trädde i kraft den 1 juli.

FMI ingår även i styrgruppen för Tillsynsforum och i samordningsrådet för Konsumentverkets upplysningstjänst Hallå konsument. Inom Hallå

konsument finns också ett nätverk där praktiska frågor runt tjänsten diskuteras.

I samband med att FMI tar fram förslag till att ändra utbildningskraven och arbetet med en ny registreringsföreskrift har vi haft flera digitala samverkansmöten. Vi har samverkat med branschorganisationer, lärosäten, myndigheter och andra intressenter. Samtal har även först med Universitets- och högskolerådet och Finansdepartementet i dessa frågor.

Samverkan om penningtvätt

FMI ingår fortsatt i den samordningsfunktion för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism som finns inom Polismyndigheten.

Uppgiften i samordningsfunktionen är bland annat att identifiera, kartlägga och analysera riskerna och metoderna för penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige, ge information till verksamhetsutövare samt fungera som ett informations- och kunskapscentrum. FMI har varit representerad i både styrgruppen och i de tre arbetsgrupperna.

Resultatanalys

2021 har varit ett händelserikt år med införandet av en ny fastighetsmäklarlag som den stora punkten på agendan för FMI. Det faktum att även mäklarföretag efter den 1 juli 2021 också omfattas av registreringsplikt hos FMI har inneburit en hel del extra informationsinsatser under året. Att se till att mäklarföretag och mäklare fick den information som de behövde med anledning av den nya lagen var en av de insatser vi planerade för att uppnå vårt resultatmål.

Kommunikationsinsatserna har varit många och pågått under större delen av året. Inledningsvis genom att informera inför införandet av lagen och de nya krav som kom med den. En stor utmaning var att nå nya målgrupper med rätt information. Efter den 1 juli fokuserades mycket av kommunikationen på att få alla mäklarföretag att ansöka i tid innan årsskiftet. Vi har använt våra vanliga kommunikationskanaler som webb och nyhetsbrev men även kompletterat med riktade utskick till olika målgrupper via e-post samt annonsering.

Vi har haft fortsatt stort fokus på att ta fram e-tjänster och därmed förbättrat vår service. Införandet av Mina sidor är ett viktigt steg mot ännu fler digitala tjänster som underlättar både för FMI och för mäklare och mäklarföretag.

De indikatorer vi satt för att mäta hur våra insatser bidrar till målet visar också att vi arbetar aktivt med kommunikation till våra målgrupper. Antalet besökare på webbplatsen har ökat för andra året i rad. 72 procent ansåg att webbplatsen gav den information som de behöver, vilket var bättre än året innan. Eftersom vi har lagt till mycket information om företagsregistrering och den nya lagstiftningen ser vi det som mycket positivt. Särskilt med tanke på att definitionen av vilka mäklarföretag som är registreringskyldiga enligt lagen är något diffus, vilket försvårade arbetet med att ta fram bra, konkret information till företagen. Den sista indikatorn, om antalet artiklar i medier där FMI omnämns, visar en stor ökning av antalet artiklar där FMI omnämns och även citeras. Att FMI syns om omnämns i medier är positivt då det bidrar till kännedom om myndigheten och vårt arbete.

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.

Under året har myndigheten genomfört ett omfattande arbete för att kunna registrera och bedriva tillsyn av företag mot bakgrund av den nya fastighetsmäklarlagen som trädde ikraft den 1 juli. Flera av våra medarbetare har arbetat i det förberedande projektet.

Med den nya lagen följde en skyldighet för fastighetsmäklarföretag och hyresförmedlare att ansöka om registrering. För att möta arbetsanhopningen av de ca 1 900 nyregistreringarna har myndigheten behövsanställt studentmedarbetare från Karlstads universitet. FMI har även förstärkt penningtvättsområdet med ytterligare en medarbetare.

FMI har en ojämn könsfördelning i myndigheten i stort och vi arbetar aktivt i hela rekryteringskedjan för att förbättra balansen mellan antal anställda män och kvinnor.

Kompetensutveckling

Utbildningar i nya fastighetsmäklarlagen och penningtvätt har genomförts för alla medarbetare som en del av förberedelserna inför ikraftträdandet av den nya lagen. I samband med att FMI organiserade om verksamheten under första halvåret tillskapades teamledaruppdrag. De nya teamledarna har utbildats i teamledarrollen. FMI har även anlitat föreläsare för interna grupputbildningar i excel, teams och telefoni. Exempel på områden för individuell kompetensutveckling har varit nyproduktion, arkiv och tillgänglighet.

Arbetsmiljö

Pandemin har fortsatt på ett genomgripande sätt påverkat förutsättningarna för myndighetens medarbetare. Flera har helt eller delvis arbetat hemifrån under en ansenlig del av året. Fysiska möten har till viss del ersatts av digitala sammanhang och hybridmöten. När regeringens restriktioner för arbete hemifrån togs bort påbörjades en successiv återgång till kontoret.

Vi har samverkat om våra erfarenheter av distansarbete och påbörjat kollektivavtalsförhandlingar för nya arbetstids- respektive restidsavtal. I juni genomförde vi en arbetsmiljöuppföljning för att undersöka risker inom arbetsmiljö och likabehandling/diskriminering.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var 1,5 procent av den totala arbetstiden och ligger därmed på en något lägre nivå än föregående år. Långtidssjukfrånvaron utgjorde 17,8 procent av den totala sjukfrånvaron. Ett fåtal individer med långtidsfrånvaro får stor påverkan på statistiken för FMI som totalt har ca 30 anställda. Det kan ge en relativt stor variation mellan åren. Merparten av de anställda har låg sjukfrånvaro.

Tabell 25 **Sjukfrånvaro; procent**

Sjukfrånvaro	2019	2020	2021
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	4,2	4,0	1,5
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	21,8	59,9	18,0
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	4,4	3,7	1,3
Total sjukfrånvaro för individer i åldergruppen 30–49 år i % av tillgänglig arbetstid	–	5,1	1,6

Källa: Arbetsgivarverkets system för statistikinlämning 2022-01-21. 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.

Samlad analys och bedömning

Vår bedömning är att de åtgärder för att rekrytera och introducera nya medarbetare, gemensam kompetensutveckling och återkommande riskbedömningar med anledning av pandemin som vi har vidtagit, sammantaget bidragit till en god kompetensförsörjning som säkerställer att vi kan utföra vårt uppdrag.

Finansiell redovisning

Resultaträkning

(tkr)	Not	2021	2020
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	30 273	26 202
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	134	177
Intäkter av bidrag		384	408
Finansiella intäkter	3	8	0
Summa		30 800	26 787
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-21 520	-17 950
Kostnader för lokaler		-1 351	-1 312
Övriga driftkostnader	5	-5 524	-5 711
Finansiella kostnader	6	-1	-1
Avskrivningar och nedskrivningar		-2 404	-1 814
Summa		-30 800	-26 787
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras	7	31 035	24 625
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-31 035	-24 625
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	8	2 895	3 671
Summa		2 895	3 671
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	9	67	129
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	10	620	690
Summa		687	818
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3	3
Fordringar hos andra myndigheter	11	291	546
Övriga kortfristiga fordringar	12	33	10
Summa		327	559
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	13	899	549
Summa		899	549
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	14	-438	-2 360
Summa		-438	-2 360
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	15	3 088	5 361
Summa		3 088	5 361
SUMMA TILLGÅNGAR		7 459	8 598

Balansräkning forts.

(tkr)	Not	2021-12-31	2020-12-31
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital	16		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
Summa		0	0
Avsättningar			
Övriga avsättningar	17	160	119
Summa		160	119
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	18	3 583	4 489
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	19	854	702
Leverantörsskulder		1 144	1 536
Övriga kortfristiga skulder	20	381	339
Summa		5 961	7 066
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	21	1 338	1 412
Summa		1 338	1 412
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		7 459	8 598

Anslagsredovisning

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)		Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Indrag- ning	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
Not							
Uo 18 2:3 Fastighetsmäklar- inspektionen (Ramanslag)							
ap. 1							
Fastighetsmäklarinspektionen	22	2 350	29 884	-1 523	30 711	-30 273	438
Summa		2 350	29 884	-1 523	30 711	-30 273	438

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)		Not	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen				
01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen				
Ansökningsavgifter				
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare	23		2 030	7 986
Årliga avgifter				
Övrig registreringsverksamhet, tillsyn, information och regler	23		33 400	23 049
Summa			35 430	31 035

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 5 januari.

Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

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. Beloppsgränsen för förbättringsutgifter på annans fastighet är 50 tkr. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Avskrivning under anskaffningsåret sker från den månad tillgången tas i bruk.

Tillämpade avskrivningstider

3-5 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	1 118
Styrelseledamot i Björn Rosenlunds tjänster AB	
Hyresförmån	92
Resor och övrigt	26
Diciplinnämndens ledamöter/andra styrelseuppdrag	Ersättning tkr
Marie Karlsson Tuula, ordförande	48
Styrelseledamot i Bankus Ruptus AB	
Nämndledamot vid Fakulteten för Samhällsvetenskap och humaniora, Handelshögskolan vid Karlstads universitet	
Ordförande för akademien för Insolvensrätt, Handelshögskolan vid Karlstads universitet	
Lars Holmgård, vice ordförande	23
Bengt Janson, ledamot	13
Styrelseledamot i Mäklarföretaget Bengt Janson AB	
Styrelseledamot i Bengt Janson AB	
Styrelseledamot i Andersson & Janson AB	
Styrelseledamot i Göteborgsprofilen Fastigheter AB	
Styrelseledamot i Frillesås bygg och Teknik AB	
Styrelseledamot i Arne & Son media AB	
Kerstin Frykberg Andersson, ledamot	11
Kurt Pettersson, ledamot	9
Styrelseledamot i Södertälje Fastighetsförmedling AB	
Lars Kyrkander, ledamot	13
Lisa Borgström Åkesson, ledamot	13
Maria Nilsson, ledamot	13
Styrelseledamot i ARN	
Martin Bjerking, ledamot	9
Styrelseledamot i ARN	
Petra Bonderud, ledamot	11
Sofia Hellsing, ledamot	11
Styrelseledamot i Brand New AB	

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	2021	2020
Totalt	1,5	4,0
Andel 60 dagar eller mer	18	59,9
Kvinnor	1,3	3,7
Anställda 30 år - 49 år	1,6	5,1

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		2021	2020
1	Intäkter av anslag		
	Intäkter av anslag	30 273	26 202
	Summa	30 273	26 202
	Utgifter i anslagsredovisningen	-30 273	-26 202
	Saldo	0	0
2	Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	6	7
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	129	170
	Summa	134	177
3	Finansiella intäkter		
	Övriga ränteintäkter	8	0
	Summa	8	0
4	Kostnader för personal		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	13 808	11 600
	<i>Varav lönekostnader ej anställd personal</i>	<i>181</i>	<i>153</i>
	Sociala avgifter	7 338	5 957
	Övriga kostnader för personal	375	393
	Summa	21 520	17 950
5	Övriga driftkostnader		
	Reparationer och underhåll	0	4
	Offentligrättsliga avgifter, skatter, kundförluster	15	6
	Resor, representation, information	153	112
	Köp av varor	253	245
	Köp av tjänster	5 102	5 344
	Summa	5 524	5 711

Not 6 Finansiella kostnader		2021	2020
Övriga finansiella kostnader		1	0
Summa		1	0

Not 7 Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras		2021	2020
Offentligrättsliga avgifter		31 035	24 625
Summa		31 035	24 625

Balansräkning

Not	8	Balanserade utgifter för utveckling	2021-12-31	2020-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	6 784	4 748
		Årets anskaffningar	1 398	2 036
		Årets utrangeringar, anskaffningsvärde	-214	0
		Summa anskaffningsvärde	7 967	6 784
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 112	-1 570
		Årets avskrivningar	-2 174	-1 542
		Årets utrangeringar, avskrivningar	214	0
		Summa ackumulerade avskrivningar	-5 072	-3 112
		Utgående bokfört värde	2 895	3 671
Not	9	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2021-12-31	2020-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	460	274
		Årets anskaffningar	0	186
		Årets utrangeringar, anskaffningsvärde	-274	0
		Summa anskaffningsvärde	186	460
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-331	-206
		Årets avskrivningar	-62	-125
		Årets utrangeringar, avskrivningar	274	0
		Summa ackumulerade avskrivningar	-119	-331
		Utgående bokfört värde	67	129
Not	10	Maskiner, inventarier, installationer m.m.	2021-12-31	2020-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	1 051	517
		Årets anskaffningar	99	535
		Årets utrangeringar, anskaffningsvärde	-40	0
		Summa anskaffningsvärde	1 110	1 051
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-361	-216
		Årets avskrivningar	-169	-146
		Årets utrangeringar, avskrivningar	40	0
		Summa ackumulerade avskrivningar	-490	-361
		Utgående bokfört värde	620	690
Not	11	Fordringar hos andra myndigheter	2021-12-31	2020-12-31
		Fordran ingående mervärdesskatt	262	498
		Övriga fordringar hos andra myndigheter	29	48
		Summa	291	546

Not	12	Övriga kortfristiga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
		Fordringar hos anställda	33	0
		Uppbördsfordringar	0	10
		Summa	33	10

Not	13	Förutbetalda kostnader	2021-12-31	2020-12-31
		Förutbetalda hyreskostnader	315	291
		Övriga förutbetalda kostnader	585	257
		Summa	899	549

Not	14	Avräkning med statsverket	2021-12-31	2020-12-31
		Uppbörd		
		Ingående balans	-10	-5
		Redovisat mot inkomsttitel	-31 035	-24 625
		Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	31 044	24 621
		Skulder avseende Uppbörd	0	-10
		Anslag i räntebärande flöde		
		Ingående balans	-2 350	-987
		Redovisat mot anslag	30 273	26 202
		Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-29 884	-27 565
		Återbetalning av anslagsmedel	1 523	0
		Skulder avseende anslag i räntebärande flöde	-438	-2 350
		Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
		Inbetalningar i icke räntebärande flöde	31 293	24 835
		Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-249	-214
		Betalningar hänförliga till anslag och inkomsttitlar	-31 044	-24 621
		Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	0	0
		Summa Avräkning med statsverket	-438	-2 360

Not	15 Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	2021-12-31	2020-12-31
	Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	3 088	5 361
	Summa	3 088	5 361
	Beviljad kredit enligt regleringsbrev	3 000	3 000
	Maximalt utnyttjad kredit	0	0
Not	16 Myndighetskapital	2021-12-31	2020-12-31
	Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell.		
Not	17 Övriga avsättningar	2021-12-31	2020-12-31
	Avsättning för lokalt omställningsarbete		
	Ingående balans	119	86
	Årets förändring	41	33
	Utgående balans	160	119
Not	18 Lån i Riksgäldskontoret	2021-12-31	2020-12-31
	Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
	Ingående balans	4 489	3 547
	Under året nyupptagna lån	1 497	1 847
	Årets amorteringar	-2 404	-905
	Utgående balans	3 583	4 489
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	6 000	6 000
Not	19 Kortfristiga skulder till andra myndigheter	2021-12-31	2020-12-31
	Utgående mervärdesskatt	4	3
	Arbetsgivaravgifter	394	366
	Leverantörsskulder andra myndigheter	457	332
	Summa	854	702
Not	20 Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Personalens källskatt	381	339
	Summa	381	339

Not	21	Upplupna kostnader	2021-12-31	2020-12-31
		Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	990	956
		Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	54	84
		Övriga upplupna kostnader	295	372
		Summa	1 338	1 412

Anslagsredovisning

Not 22 Uo 18 2:3 ap.1 Fastighetsmäklarinspektionen

Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen en anslagskredit på 896 tkr. Fastighetsmäklarinspektionen har under 2021 inte utnyttjat krediten.

Fastighetsmäklarinspektionen får disponera 827 tkr av det ingående överföringsbeloppet, dvs. 3% av föregående års tilldelning 27 565 tkr enligt regleringsbrev

Anslaget är räntebärande.

Not 23 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen

Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare

Skillnaden mellan beräknade och redovisade ansökningsavgifter beror till stor del på Fastighetsmäklarlagen (2021:516) som trädde i kraft 2021. Den nya lagen innebär att fastighetsmäklarföretag blir även registreringspliktiga vilket medför ökade registreringsavgifter.

Årliga avgifter

Övrig registreringsverksamhet, tillsyn, information och regler

Skillnaden mellan beräknade och redovisade årliga avgifter beror till stor del på att den nya lagen trädde i kraft senare än planerat, dvs 2021 istället för 2020. Eftersom de årliga avgifterna betalas först året efter registreringsåret så medför det lägre årliga avgifter 2021 än beräknat.

Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	6 000	6 000	3 800	3 500	3 500
Utnyttjad	3 583	4 489	3 547	3 365	694
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	3 000	3 000	2 500	2 400	2 400
Maximalt utnyttjad	0	0	0	1 257	1 124
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	0	0	2	0	1
Räntekostnader	0	0	9	13	8
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	60	60	0	0
Avgiftsintäkter	134	177	93	99	20
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	35 430	25 421	23 825	22 785	20 332
Avgiftsintäkter	31 035	24 625	24 230	23 940	20 490
Anslagskredit					
Beviljad	896	766	752	744	2 137
Utnyttjad	0	0	0	0	1 240
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	438	2 350	987	4 194	0
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	27	22	21	20	15
Medelantalet anställda (st)*	31	26	25	23	21
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 052	1 135	1 133	970	1 529
Kapitalförändring					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

* I beräkningen av medelantalet anställda 2021 är inte eventuellt tjänstledig personal frånräknad.

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

Karlstad den 18 februari 2022

Gunilla Paulsson

Direktör och myndighetschef