



Fastighetsmäklarinspektionen

# Årsredovisning 2020

---

**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.....	4
Uppgifter, uppdrag och organisation .....	5
Uppgifter .....	5
Regleringsbrev.....	5
Organisation .....	6
Mål och prioriteringar .....	6
Registrering och tillsyn av företag .....	6
Regelverket för utbildningskraven .....	7
Resultatredovisning .....	8
Resursfördelning.....	8
Verksamhetsområden .....	8
Finansiering .....	8
Verksamhetens totala kostnader .....	8
Fördelning av verksamhetskostnader 2020.....	9
Intäkter som disponeras av FMI .....	10
Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde .....	11
Avgiftsintäkter som inte disponeras av FMI .....	12
Föra register över mäklare .....	14
Kostnader för registerverksamheten .....	14
Resultatmål .....	15
Antal registrerade mäklare .....	15
Ansökningar om registrering .....	16
Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige .....	18
Begäran om avregistrering .....	18
Överklagade registreringsbeslut.....	19
Förberedelser för företagsregistrering .....	20
Resultatanalys .....	20
Utöva tillsyn över mäklare .....	22
Tillsynsmetoder och rutiner .....	22
Disciplinära åtgärder .....	23
Kostnader för tillsynsverksamheten.....	23
Resultatmål .....	23
Tillsynsärenden mot mäklare .....	24
De vanligaste påföljdsgrunderna .....	28
Överklagade tillsynsbeslut.....	29
Utföra kontroller och granskningar .....	31
Anmälningar till åklagare .....	33
Förberedelser för tillsyn av mäklarföretag .....	34
Resultatanalys .....	34
Utfärda regler .....	36

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet .....	36
Kostnader för regelarbetet.....	36
Resultatmål .....	36
Nya föreskrifter om penningtvätt.....	36
Ny föreskrift om årlig avgift.....	37
Nya föreskrifter om registrering .....	37
Resultatanalys .....	38
Främja god fastighetsmäklarsed och informera.....	39
Kostnader för informationsverksamheten .....	39
Resultatmål .....	39
FMI:s webbplats.....	39
Informera allmänheten och konsumenter .....	42
Informera fastighetsmäklare och studenter .....	43
Samverkan med andra .....	44
Resultatanalys .....	45
Kompetensförsörjning .....	46
Kompetensutveckling .....	46
Arbetsmiljö .....	47
Sjukfrånvaro.....	47
Finansiell redovisning .....	48
Resultaträkning.....	48
Balansräkning .....	49
Anslagsredovisning.....	51
Redovisning mot anslag .....	51
Redovisning mot inkomstitel.....	51
Tilläggsupplysningar och noter.....	52
Tilläggsupplysningar .....	52
Ersättningar och andra förmåner.....	54
Anställdas sjukfrånvaro .....	56
Noter.....	57
Sammanställning över väsentliga uppgifter.....	62

## Myndighetschefens förord

År 2020 blev ett annorlunda år för alla och Fastighetsmäklarinspektionen är inget undantag. Trots en del utmaningar, främst i form av kraftigt ökat inflöde av anmälningar mot fastighetsmäklare och nödvändiga anpassningar i arbetssättet, har myndigheten uppnått goda resultat även detta år.

Myndigheten har växt och det medförde att vi flyttade ut från Länsstyrelsens lokaler till egna, rymliga och trivsamma, en liten bit längre bort på gatan i Karlstad. Tyvärr fick vi inte möjlighet att hålla den invigning vi planerat till april. Vi hoppas kunna återkomma med en inbjudan vid ett senare tillfälle.

Mycket fokus har varit på förberedelser för den nya fastighetsmäklarlagen som planeras träda i kraft vid halvårsskiftet. Tack vare ett utökat anslag har vi både kunnat lägga resurser på det projektet och samtidigt hanterat ett enormt ökat inflöde av anmälningar på ett bra sätt och ytterligare effektiviserat vårt arbete med ansökningar.

Våra kontakter med branschen och omvärlden i övrigt har på grund av omständigheterna till viss del fått stå tillbaka detta år. Dock har vi i vårt arbete med att ta fram nya utbildnings- och praktikkrav för fastighetsmäklare haft omfattande kontakter med såväl utbildningsanordnare som branschföreträdare. Vi känner oss trygga med att ha identifierat behoven av väl avvägda krav på framtidens mäklare.

Vi har också utökat våra resurser för bekämpandet av penningtvätt och finansiering av terrorism och står väl rustade inför arbetet med tillsyn även av fastighetsmäklarföretagen på detta område.

Vi har alla dragit lärdomar av de speciella förhållandena under den gångna tiden. Framförallt hur viktigt det är att under oroliga och tråkiga omständigheter kunna hålla ihop, stötta varandra och med kreativitet göra det bästa av situationen. Mina medarbetare på myndigheten har varit helt fantastiska i dessa avseenden. För det vill jag rikta ett stort och ödmjukt tack till dem.

*Gumilla Paulsson*

# Uppgifter, uppdrag och organisation

## Uppgifter

Fastighetsmäklarinspektionens uppgifter enligt instruktionen är att:

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

FMI har även bemyndigande att besluta föreskrifter i fastighetsmäklarförordningen (2011:668), i förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer samt i förordningen (2009:92) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

## Regleringsbrev

Enligt regleringsbrevet ska FMI redovisa hur myndigheten under 2020 har arbetat med att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten.

FMI har även i uppdrag att ta emot personer med funktionsnedsättning och nyanlända arbetssökande för praktik. Uppdragen har återrapporterats till Statskontoret den 1 april 2020 och den 15 januari 2021.

## Organisation

FMI är en enrådighetsmyndighet som leds av myndighetschefen. I ledningsgruppen ingår tillsynschefen och den administrativa chefen.

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 enligt 29 § fastighetsmäklarlagen (2011:666).

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

## Mål och prioriteringar

Myndighetens vision är *Trygg fastighetsförmedling med nöjda parter*. Den övergripande effekt som myndigheten vill bidra till i samhället är att *Begränsa konsumentskadan i bostadsaffärer*.

För varje verksamhetsområde finns resultatmål som ska bidra till effektmålet. Resultatmålen redovisas och följs upp i avsnitten för respektive verksamhetsområde. Nytt för årets resultatredovisning är att målen följs upp med stöd av de indikatorer som togs fram för respektive resultatområde under 2019.

I verksamhetsplaneringen för 2020 prioriterade vi dessa insatser:

- förbereda inför registrering och tillsyn av företag
- förbereda för förändringar i regelverket för utbildningskraven
- stärka och effektivisera tillsynsverksamheten.

## Registrering och tillsyn av företag

Av regeringens vårandringsbudget för 2020 framgick att en ny fastighetsmäklarlag beräknas träda i kraft under 2021. Enligt lagförslaget ska även mäklarföretagen komma att omfattas av krav på registrering och tillsyn. För FMI innebär det stora förändringar av verksamheten.

Myndigheten behöver till exempel ta fram nya föreskrifter och rutiner samt anpassa sina verksamhetssystem och e-tjänster. Inte minst krävs en omfattande informationsinsats riktad till främst företag, men även till mäklare och konsumenter.

Efter beskedet om tidpunkten för lagens beräknade ikraftträdande utformade vi omgående två projekt för att påbörja förberedelserna. Ett projekt som hanterar juridiken och den praktiska tillämpningen och ett projekt för IT-system och information. Arbetet i dessa projekt beskrivs under avsnitten Föra register över mäklare, Utöva tillsyn över mäklare samt Utfärda regler.

## **Regelverket för utbildningskraven**

Under 2019 genomförde myndigheten en översyn av myndighetens nuvarande utbildningskrav för fastighetsmäklare. Under 2020 har vi tagit fram förslag på vilka regeländringar som krävs för att åstadkomma en bättre kunskapsbas hos samtliga fastighetsmäklare med fullständig registrering och därmed ge ett bättre konsumentskydd. Detta har vi gjort genom att samråda med berörda parter, studera rapporter och utredningar samt genom att ta hjälp av tre externa experter på området.

De förslag som tagits fram berör redan registrerade fastighetsmäklare, sökande för nyregistrering och sökande för återregistrering.

Arbetet med att ändra utbildningskraven för fastighetsmäklare beskrivs i avsnittet Utfärda regler och Information.

## **Stärka och effektivisera tillsynsverksamheten**

Jämte de två ovanstående insatserna prioriterade myndigheten i verksamhetsplanen för året att stärka och effektivisera tillsynsverksamheten enligt återredovisningskravet i regleringsbrevet. Arbetet beskrivs i avsnittet Utöva tillsyn över mäklare.

# Resultatredovisning

## Resursfördelning

### Verksamhetsområden

FMI:s verksamhet är indelad i nedanstående verksamhetsområden.

- Föra register över fastighetsmäklare
- Utöva tillsyn över fastighetsmäklare
- 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 2020 inklusive ändringsbeslut 2020-06-25 tilldelades myndigheten ett ramanslag på 27 565 tkr.

### Verksamhetens totala kostnader

FMI:s totala kostnader för verksamheten 2020 uppgick till 26 787 tkr, en ökning med ca 1,5 mkr jämfört med 2019.

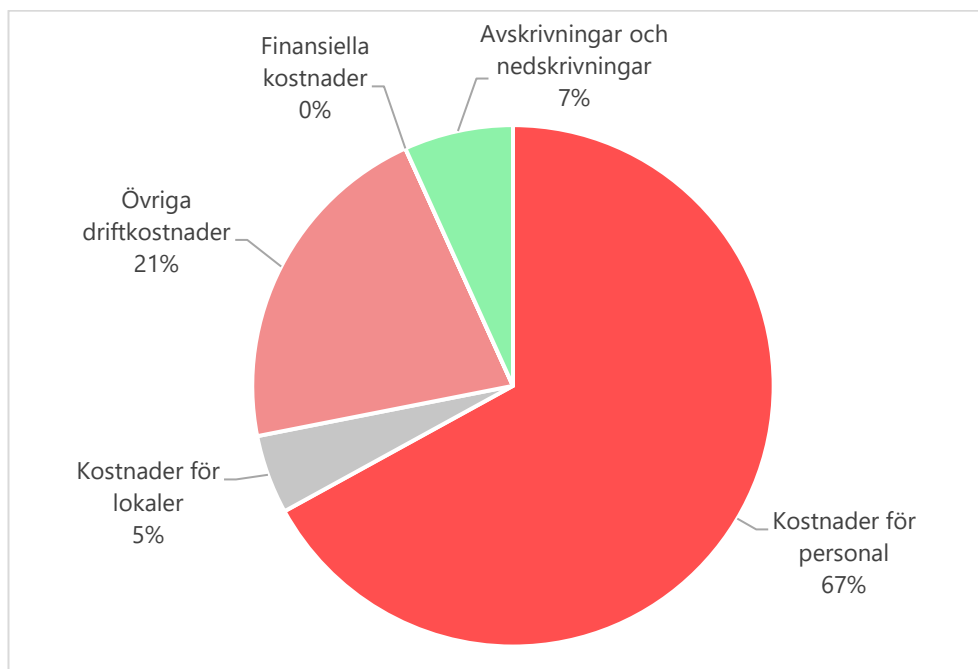
Tabell 1 **Kostnader, totalt i tkr**

<b>Kostnader, tkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Totala verksamhetskostnader	19 833	25 289	26 787
<b>Totalt</b>	<b>19 833</b>	<b>25 289</b>	<b>26 787</b>



## Fördelning av verksamhetskostnader 2020

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	2018	2019	2020
Föra register över fastighetsmäklare	4 051	4 397	3 143
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare	12 059	15 342	18 805
Utfärda regler	354	795	755
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	3 369	4 755	4 084
<b>Totalt</b>	<b>19 833</b>	<b>25 289</b>	<b>26 787</b>

## 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**

<b>Intäkter, tkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Intäkter av anslag	19 389	24 842	26 202
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	99	93	177
Intäkter av bidrag	340	344	408
Finansiella intäkter	5	11	0
<b>Totalt</b>	<b>19 833</b>	<b>25 289</b>	<b>26 787</b>

## 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. 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**

<b>Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Föra register över fastighetsmäklare</b>			
Intäkter av anslag	3 960	4 319	3 074
Övriga intäkter	91	78	69
Kostnader	4 051	4 397	3 143
<i>Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras</i>	<i>1 858</i>	<i>1 658</i>	<i>1 964</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>1 858</i>	<i>1 658</i>	<i>1 964</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Utöva tillsyn</b>			
Intäkter av anslag	11 789	15 071	18 394
Övriga intäkter	270	272	411
Kostnader	12 059	15 342	18 805
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>16 872</i>	<i>16 575</i>	<i>18 023</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>16 872</i>	<i>16 575</i>	<i>18 023</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Utfärda regler</b>			
Intäkter av anslag	346	781	739
Övriga intäkter	8	14	16
Kostnader	354	795	755
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>495</i>	<i>859</i>	<i>724</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>495</i>	<i>859</i>	<i>724</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Främja god fastighetsmäklarsed och informera</b>			
Intäkter av anslag	3 294	4 671	3 995
Övriga intäkter	75	84	89
Kostnader	3 369	4 755	4 084
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	<i>4 714</i>	<i>5 137</i>	<i>3 914</i>
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	<i>4 714</i>	<i>5 137</i>	<i>3 914</i>
<i>Årets kapitalförändring</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

## Avgiftsintäkter som inte disponeras av FMI

### Intäkter per avgiftsbelagd verksamhet

FMI uppbär avgifter från fastighetsmäklare 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 2008–2018	2019	2020	Ack. över/ underskott 2008–2020
<b>Ansökningsverksamheten</b>				
Intäkter av ansökningsavgifter		1 658	1 964	
Kostnader		4 314	3 068	
<b>Utfallets över/underskott</b>	<b>-4 270</b>	<b>-2 656</b>	<b>-1 104</b>	<b>-8 030</b>
<i>Över/underskott enl. regleringsbrev</i>	<i>-3 417</i>	<i>0</i>	<i>-362</i>	<i>-3 779</i>
<i>Skillnad utfall/regleringsbrev</i>	<i>-853</i>	<i>-2 656</i>	<i>-742</i>	<i>-4 251</i>
<b>Övrig verksamhet</b>				
Intäkter av årliga avgifter		22 571	22 661	
Kostnader		20 528	23 134	
<b>Utfallets över/underskott</b>	<b>19 531</b>	<b>2 043</b>	<b>-473</b>	<b>21 101</b>
<i>Över/underskott enl. regleringsbrev</i>	<i>13 175</i>	<i>0</i>	<i>218</i>	<i>13 393</i>
<i>Skillnad utfall/regleringsbrev</i>	<i>6 356</i>	<i>2 043</i>	<i>-691</i>	<i>7 708</i>
<b>Totalt ack. över/underskott</b>	<b>15 261</b>	<b>-613</b>	<b>-1 577</b>	<b>13 071</b>

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 2020 redovisas inspektionens överskott eller underskott per år och verksamhet för åren 2019 och 2020. Det ackumulerade över- eller underskottet sammanlagt per verksamhet under åren 2008–2018 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 2020 minskade det totala överskottet med ca 1 500 tkr och ligger nu på 13 071 tkr. Minskningen beror till största del på att ansökningsverksamhetens arbete har effektiviserats under året, vilket har resulterat i minskade kostnader. Det ackumulerade underskottet för ansökningsverksamheten landade på - 8 030 tkr.

Samtidigt har 2020 års kostnader för övrig verksamhet ökat bland annat på grund av ökad personalstyrka och det ackumulerade överskottet för övrig verksamhet blev 21 101 tkr.

## Föra register över mäklare

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

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 oss 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	2018	2019	2020
Pröva ansökan om registrering för etablering i Sverige	3 196	4 392	3 136
varav:			
• pröva ansökan med återopande av enbart svensk utbildning	3 072	4 039	2 983
• pröva ansökan med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik	84	329	142
• pröva ansökan med återopande av ett europeiskt yrkeskort	40	24	11
Registrera tillfällig yrkesutövning i Sverige	13	6	7
Handlägga ansökan om europeiskt yrkeskort för etablering i en annan stat	0	0	0
Utfärda europeiskt yrkeskort för tillfällig yrkesutövning i en annan stat	0	0	0
Övrig registerverksamhet <sup>1</sup>	842	0	0
<b>Totalt</b>	<b>4 051</b>	<b>4 398</b>	<b>3 143</b>

<sup>1</sup> Inom verksamhetsområdet "Övrig registerverksamhet" har arbetstid för adressändringar lagts in. Från och med 2019 uppdateras ärendehanteringssystemet automatiskt mot folkbokföringsregistret vilket innebär att arbetstid inte behöver läggas på den verksamheten.

## Resultatmål

Enligt FMI:s verksamhetsplan för 2020 är resultatmålet för registrering att vi har en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess som bidrar till mäklarnas kompetens. De insatser som var planerade för att nå detta var att:

- ytterligare effektivisera befintlig ansökningsprocess
- informera studenter och utbildningssamordnare och förbättra informationen på webbsidan
- arbeta med att ta fram en e-tjänst för ansökningar om registrering.

## Antal registrerade mäklare

Antalet registrerade fastighetsmäklare ökade något 2020. Den 31 december är antalet som högst eftersom de flesta avregistreringar på egen begäran sker den 1 januari.

Tabell 7 Registrerade fastighetsmäklare

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2018	2019	2020
Fullständig registrering	7 085	7 050	7 140
Tillfällig registrering <sup>2</sup>	5	2	1
Registrering för hyresförmedlare	103	102	91
<b>Totalt antal registrerade fastighetsmäklare</b>	<b>7 193</b>	<b>7 154</b>	<b>7 232</b>
varav:			
• Kvinnor	3 278	3 273	3 332
• Män	3 913	3 881	3 895

Det totala antalet fastighetsmäklare som vid årsskiftet 2020/2021 var registrerade hos FMI ökade med 78 personer jämfört med årsskiftet 2019/2020.

Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare minskade med 11 personer jämfört med årsskiftet 2019/2020.

Den knappa skillnaden för registreringarna resulterade i att antalet kvinnor har ökat med 1 procent mellan åren 2019 och 2020 medan antalet män som är registrerade fastighetsmäklare i stort sett är oförändrat. Vid årsskiftet 2020/2021 var 46 procent av antalet registrerade fastighetsmäklare av kvinnor. Av de registrerade hyresförmedlarna är kvinnorna i stor

<sup>2</sup> Från och med 2018 kan FMI:s ärendehanteringssystem utskilja de som är tillfälligt registrerade.

majoritet med 77 procent, vilket innebär att andelen är oförändrad jämfört med föregående år.

## Ansökningar om registrering

Tabell 8 Ansökningar om registrering

Ansökningar, antal	2018	2019	2020
<b>Totalt antal inkomna ansökningsärenden</b>	<b>808</b>	<b>728</b>	<b>679</b>
<i>varav:</i>			
• ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning	806	719	679
• ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik	0	5	0
• ansökan om etablering i Sverige med åberopande av ett europeiskt yrkeskort	2	4	0
<b>Totalt antal avgjorda ansökningsärenden</b>	<b>827</b>	<b>713</b>	<b>700</b>
<i>varav:</i>			
• ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning	825	705	699
• ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik	0	4	1
• ansökan om etablering i Sverige med åberopande av ett europeiskt yrkeskort	2	4	0
<b>Antal pågående ansökningsärenden vid årets utgång</b>	<b>43</b>	<b>54</b>	<b>33</b>
<b>Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr<sup>3</sup></b>	<b>3 865</b>	<b>6 160</b>	<b>4 480</b>
<b>Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>14</b>

## Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige

Antalet inkomna ansökningar om registrering minskade jämfört med föregående år med cirka 6,7 procent medan antalet avgjorda ärenden minskade med 1,8 procent.

<sup>3</sup> Den genomsnittliga styckkostnaden har beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "pröva ansökan om registrering" med antalet avgjorda ansökningsärenden.



År 2020 kom det inte in några ansökningar om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer. FMI avgjorde ett ärende om etablering under 2020.

### **Pågående ansökningsärenden vid årets slut**

Den 31 december 2020 fanns det 33 öppna ansökningsärenden (jämfört med 54 stycken vid årsskiftet 2019/2020). Av dessa kom 25 ärenden in efter den 15 december, vilket gör att den generella handläggningstiden på tre veckor av förklarliga skäl löper över årsskiftet. I två ärenden har beslut om avslag fattats som inväntar laga kraft.

### **Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende**

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under 2020 avgjorda ansökningarna om registrering minskade med 1 680 kr jämfört med 2019.

### **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. FMI har utöver det haft som mål att minska handläggningstiden med ytterligare en dag i jämförelse med föregående år.

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 14 dagar under 2020. Det innebär att FMI har kortat den genomsnittliga handläggningstiden med fyra dagar jämfört med 2019. I cirka 88 procent av alla ärenden har handläggningstiden varit 21 eller färre dagar.

### **Antal förelägganden i ansökningsärenden**

FMI skickade totalt ut 558 stycken förelägganden om komplettering i ansökningsärendena. Detta är en av våra indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål. Eftersom det är första gången som vi mäter detta finns det inga referensvärden att jämföra med. Mätningen har däremot 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. Planen är att göra samma mätning under 2021 för att kunna jämföra.

## Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige

Tabell 9 Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige

Underrättelser, antal	2018	2019	2020
<b>Totalt antal inkomna underrättelser</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<i>varav:</i>			
• genom underrättelse	2	3	2
• genom innehav av ett europeiskt yrkeskort	1	0	0
<b>Totalt antal registrerade underrättelser</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<i>varav:</i>			
• genom underrättelse	3	1	0
• genom innehav av ett europeiskt yrkeskort	2	0	0

Under 2020 kom ett fåtal ärenden in med underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige, vilka 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	2018	2019	2020
Antal inkomna ärenden	509	479	460
Antal avgjorda ärenden	529	542	459

Under 2020 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.

Två begäranden om avregistrering hade vid utgången av 2020 inte behandlats på grund av pågående tillsynsärenden mot aktuella mäklare. Att

antal avgjorda ärenden skiljer sig i jämförelse med föregående år beror på att hanteringen har sett annorlunda ut vad gäller ärenden som kommer in under slutet av året. Tidigare år har FMI avvaktat tills efter årsskiftet med att fatta beslut i dessa ärende, nu tas besluten direkt men med ett avregistreringsdatum som är satt efter årsskiftet.

## Överklagade registreringsbeslut

Tabell 11 Överklagade beslut och slutligt avgjorda överklaganden

Antal överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden	2018	2019	2020
<b>Antal avslag</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>24</b>
<b>Antal överklagade beslut om avslag</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>8</b>
<b>Antal slutligt avgjorda överklaganden</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>10</b>
<i>varav den slutliga utgången har blivit att</i>			
• <i>beslutet inte har ändrats</i>	4	4	7
• <i>beslutet har ändrats</i>	1	0	2
• <i>överklagandet inte har prövats i sak</i>	0	0	1
<b>Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

FMI avslog 24 ansökningar om registrering under 2020. Det ska jämföras med 30 avslag 2019. Detta är också en av våra indikatorer för att se hur väl vi når vårt resultatmål att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess, vilket alltså har gått bättre jämfört med tidigare år.

Av de 24 avslagsbesluten 2020 överklagades åtta ärenden till förvaltningsrätten, vilket innebär att överklagandefrekvensen var 33 procent.

Tio överklagade ansökningsärenden vann laga kraft under 2020. Domstolen avslog överklagandena i sju 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 ett ärende skedde ingen sakprövning.

Vid årsskiftet 2020/2021 pågick fem processer med anledning av att den sökande hade överklagat ett beslut om avslag på sin ansökan om registrering.

## Förberedelser för företagsregistrering

FMI har under året börjat förbereda verksamheten för den nya fastighetsmäklarlag som beräknas träda i kraft vid halvårsskiftet 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.

I ett av de två företagsinriktade projekten, "IT-tjänster och information", som startade under året, har vi kravställt och låtit utveckla nödvändiga systemändringar med anledning av den nya lagen. Det handlar bland annat om att kunna hantera företagsansökningar, upprätta ett företagsregister och att i övrigt kunna hantera både tillsyns- och administrativa ärenden som rör företag istället för mäklare. Systemet behöver också kunna hantera en helt ny registreringstyp för både mäklare och företag: "särskild registrering för hyresförmedlare". Alla nämnda systemändringar driftsattes strax efter årsskiftet 2020/2021.

Under året har även arbetet med rutiner för handläggning av företagsregistreringar och kravställningen av en e-tjänst för att ansöka om registrering via webben påbörjats.

## Resultatanalys

Registreringsprocessen ska vara tydlig, enkel och snabb och bidra till mäklarnas kompetens. En indikator för att se hur väl vi når vårt resultatmål är att mäta den genomsnittliga handläggningstiden. Den minskade med fyra dagar jämfört med tidigare år. En annan indikator för att mäta våra insatser är antal avslag, vilket också har minskat med sex stycken jämfört med tidigare år. Det tyder på att informationen om vad som krävs för att registrera sig har varit tydlig – det har varit enklare att veta vad som utgör en komplett ansökan.

Analysen visar också att vi har en snabbare registreringsprocess. Totalt skickade FMI ut 558 stycken förelägganden i ansökningsärenden. Det är vår första mätning av detta och kan därför inte jämföras med tidigare år. Mätningen har däremot gett oss en tydlig bild av vilka områden vi förelägger om och detta hjälper oss i arbetet med ansökningsprocessen.

Arbetet med att effektivisera ansökningsprocessen har fortsatt under 2020. FMI har bland annat organiserat registreringsprocessen på ett annat sätt i jämförelse med tidigare år. Idag har FMI färre handläggare som arbetar med registrering som sin huvuduppgift. Vi har minskat tiden vi lägger på att handlägga ansökningar med en halv årsarbetskraft jämfört med 2019. Vi

har även haft ett tydligt fokus på målen för indikatorerna och följt upp dessa kontinuerligt under året.

Vi har under 2020 påbörjat ett fokuserat arbete att nå ut med information till studenter och utbildningssamordnare och vi planerar att ha flera informationstillfällen under 2021.

Vårt arbete med e-tjänster för både de enskilda mäklarna samt mäklarföretagen påbörjades under 2020 och ansökningsprocessen kommer behöva vidareutvecklas ytterligare i samband med införandet av dessa under 2021.

Sammantaget bedömer vi att de insatser som genomförts under 2020 har bidragit till ökad målgruppsnytta.

# Utöva tillsyn över mäklare

FMI har tillsyn över att registrerade fastighetsmäklare uppfyller sina skyldigheter att följa gällande rätt och iakttä 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.

2020 har varit ett speciellt år med mycket stora inflöden av anmälningar.

Under 2020 har tillsynsenheten förstärkts genom rekrytering av ytterligare jurister. Myndigheten har påbörjat förberedelser för den nya fastighetsmäklarlagen som förväntas träda i kraft den 1 juli 2021. Genom förslaget till ny fastighetsmäklarlag, föreslås FMI få ett utökat tillsynsansvar då även fastighetsmäklarföretagen får en skyldighet att registrera och omfattas av den nya lagen. Vidare har tillsynsverksamheten stärkts genom att personalen har fått ytterligare utbildning om penningtvätt och

finansiering av terrorism, men också genomgått associationsrättslig fortbildning.

## Disciplinära åtgärder

Som disciplinär påföljd kan FMI:s disciplinnämnd 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 12 Kostnader för tillsynsverksamheten

Kostnader, tkr	2018	2019	2020
Bedriva tillsyn efter anmälan	10 481	14 098	15 620
Bedriva tematisk tillsyn	53	75	912
Bedriva annan egeninitierad tillsyn	103	131	1 075
Hålla sammanträde i Disciplinnämnden	866	526	749
Utföra kontroller och granskningar	511	462	383
Anmäla otillåten fastighetsförmedling	45	50	66
<b>Totalt</b>	<b>12 059</b>	<b>15 342</b>	<b>18 805</b>

## Resultatmål

Enligt FMI:s verksamhetsplan för 2020 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:

- ytterligare effektivisera handlägningsprocessen
- genomföra tematiska granskningar
- stärka kompetensen och tillsynen på penningtvättsområdet.

## Tillsynsärenden mot mäklare

Antalet anmälningar ökade enormt 2020 jämfört med tidigare år. Som en följd av det påbörjade myndigheten många fler ärenden. Antalet tematiska tillsynsärenden och andra egeninitierade ärenden har också ökat under året, vilket är en önskad följd av ändrade och effektiverade arbetssätt. Antalet avgjorda tillsynsärenden har ökat och trots det har den genomsnittliga handläggningstiden på de avgjorda ärendena fortsatt att minska och är nere på en ännu lägre nivå än under 2019.

Tabell 13 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2018	2019	2020
<b>Totalt antal påbörjade tillsynsärenden</b>	<b>538</b>	<b>331</b>	<b>586</b>
varav:			
• Anmälningar	508 <sup>4</sup>	305	481
• tematiska tillsynsärenden	0	6	35
• andra egeninitierade tillsynsärenden	29	20	70
<b>Totalt antal avgjorda tillsynsärenden</b>	<b>703</b>	<b>313</b>	<b>429</b>
varav:			
• anmälningar	680	283	327
• tematiska tillsynsärenden	0	6	33
• andra egeninitierade tillsynsärenden	23	24	69
<b>Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång</b>	<b>205</b>	<b>184</b>	<b>352</b>
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda tillsynsärenden, kr <sup>5</sup>	15 130	45 557	41 040
<b>Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar<sup>6</sup></b>	<b>230</b>	<b>207</b>	<b>193</b>
varav:			
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	173	172	183
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden	384	256	207

<sup>4</sup> Totalt fick FMI in 566 anmälningar som underlag för tillsynen vara 58 anonyma anmälningar som inte registrerades som enskilda ärenden.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.



## Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden

Antalet anmälningar ökade under 2020 jämfört med 2019. Totalt fick FMI in 1349 anmälningar som underlag för tillsynen. Detta är en ökning med knappt 130 procent jämfört med 2019.

FMI avgjorde totalt 429 ärenden under 2020, vilket är betydligt fler avgjorda ärenden än under 2019 men färre än under 2018. Under 2020 avgjordes 116 fler tillsynsärenden än 2019, en ökning med 37 procent. Det är också 274 färre ärenden än 2018, en minskning med nästan 39 procent. På grund av det mycket höga inflödet har myndighetens balanser ökat. Vid utgången av 2020 hade antalet pågående tillsynsärenden mot registrerade mäklare ökat med 168 ärenden, från 184 ärenden 2019 till 352 ärenden 2020.

## Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden per avgjort tillsynsärende mot fastighetsmäklare minskade med 4 517 kronor jämfört med 2019. Jämfört med 2018 har styckekostnaden dock ökat med 25 910 kronor. Den viktigaste anledning till detta är att antalet påbörjade tillsynsärenden har minskat på grund av att alla anmälningar inte läggs upp som ärenden enligt en ny rutin som infördes den 1 mars 2019. De tillsynsärenden som numera läggs upp kräver mer utredning och tar därmed mer resurser och längre tid att handlägga.

## Genomsnittlig handläggningstid för avgjorda tillsynsärenden

Årets genomsnittliga handläggningstid på 193 dagar för avgjorda tillsynsärenden var en minskning jämfört med för 2019 (207 dagar). Handläggningstidens minskning gäller ärenden som Disciplinnämnden beslutade. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden som beslutades på tjänstemannanivå ökade däremot något under 2020. En av förklaringarna till att handläggningstiden för ärenden som beslutas av Disciplinnämnden har kortats ner är att betydligt fler egeninitierade ärenden rörande obetalda eller för sent betalda årsavgifter har föredragits under 2020 än under 2019. Ärendena för betalning av årlig avgift föredras i block om ett stort antal ärenden samtidigt vilket kortar handläggningstiderna väsentligt. Dessa ärenden har en genomsnittlig handläggningstid i Disciplinnämnden på 90 dagar.

## Anmälningar

Antalet inkomna anmälningar ökade under 2020 till 1349, vilket är det högsta antalet anmälningar någonsin.

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

Tabell 14 **Anmälningar**

Antal frågeställningar i anmälningar <sup>7</sup>	Anmälningar		
	2018	2019	2020
Marknadsföring - lockpris	133	139	692
Budgivning	97	102	198
Mäklarens bristande kommunikation <sup>8</sup>	-	-	149
Marknadsföring – övrigt	69	61	121
Mäklarens råd-/upplysningsskyldighet	72	53	109
Övrigt	1	7	92 <sup>9</sup>
Objektsbeskrivning	46	48	86
Kontrakt och kontraktsskrivning <sup>10</sup>	44	43	72
Mäklarens kontrollskyldighet	36	36	50

FMI sammanställer löpande de problem som konsumenter 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 2020 var det marknadsföring – lockpris och budgivning som toppade statistiken. Även mäklarens bristande kommunikation och marknadsföring – övrigt var vanligt förekommande orsaker till anmälningar under 2020. Eftersom det vi kallar orsaker, alltså grunderna för anmälan, har omarbetats sedan 2019, är det svårt för oss att helt jämföra orsakerna.

## Tematiska tillsynsärenden

Under 2019 inledde FMI ett tematiskt granskningsprojekt som avslutades under 2020. Projektet var en uppföljning av 2015 års tematiska tillsynsprojekt om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

<sup>7</sup> I tabellen har de nio vanligaste sakområdena för anmälningar respektive frågor rangordnats efter de mest frekventa sakområdena i anmälningarna 2020. 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.

<sup>8</sup> Orsaken fanns inte tidigare men kan möjligen fått anmälningar från de tidigare orsakerna mäklarens agerande och omsorgsplikt som tagits bort.

<sup>9</sup> Inför verksamhetsåret 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.

<sup>10</sup> 2019 hette denna orsak enbart kontraktsskrivning och annan orsak med beteckningen kontrakt saknades. Jämförelsen har här gjorts med orsaken kontraktsskrivning för 2018 och 2019.

Tio mäklare omfattades av granskningen och under 2020 initierades tillsynsärenden på respektive mäklare. Av dessa skrevs två ärenden av på grund av att det inte fanns några relevanta objekt för granskningen. I åtta av de tio initierade ärendena genomfördes granskningar av mäklarnas åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Ett ärende skrevs av på kansliet och i sju ärenden meddelades disciplinär påföljd.

Under 2020 har FMI inlett ett tematiskt granskningsprojekt. Projektet är en granskning av fastighetsmäklarens prissättning i marknadsföringen. 25 mäklare omfattas av granskningen och under året initierade vi tillsynsärenden på respektive mäklare. Granskningsprojektet är ännu inte avslutat.

## Andra egeninitierade tillsynsärenden

FMI påbörjade under året 70 egeninitierade tillsynsärenden. Detta är 50 fler ärenden än de 20 ärenden vi påbörjade 2019 och 41 ärenden fler än de 29 tillsynsärenden vi påbörjade 2018, som då ingick i detta verksamhetsområde. 55 av årets egeninitierade ärenden är på grund av att mäklare inte har betalat årsavgiften och/eller påminnelseavgiften i tid. Det är nytt för i år att vi tar upp dessa ärenden i Disciplinnämnden.

## Tillsynsärendenas utgång

Tabell 15 Tillsynsärendenas utgång

Tillsynsärendenas utgång <sup>11</sup>	2018	2019	2020
<b>Totalt antal avskrivna ärenden</b>	<b>549</b>	<b>189</b>	<b>252</b>
<i>varav:</i>			
avskrivna av tjänsteman <sup>12</sup>	509	179	248
avskrivna av Disciplinnämnden	38	10	4
<b>Totalt antal beslut om disciplinpåföljd</b>	<b>150</b>	<b>115</b>	<b>175</b>
<i>varav:</i>			
• antal beslut om återkallelse	8	11	20
• antal beslut om varning	121	77	108
• antal beslut om erinran	21	27	47
<b>Antal beslut om ringa förseelse</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

<sup>11</sup> Eftersom nämndens beslut om påföljder och ringa förseelser får överklagas avspeglar sådana uppgifter i tabellen inte den slutliga utgången (se rubriken "överklagade tillsynsbeslut" på sidan 27).

<sup>12</sup> 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 sidan 20) redovisas dessa uppgifter inte längre i årsredovisningen.

Under 2020 avgjorde FMI 248 ärenden på tjänstemannanivå, vilket är en ökning jämfört med 2019. Andelen sådana tillsynsbeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var knappt 58 procent, jämfört med 59 procent 2019 och 72 procent 2018.

Disciplinnämnden hade under 2020 tio sammanträden, vilket är fler än under 2019 då de hade nio möten, men färre än under 2018 då de hade elva möten. Under 2020 fattade Disciplinnämnden 180 beslut<sup>13</sup>, vilket är fler än under 2019 med 126 beslut, men färre än under 2018 med 191 beslut. Under våren 2018 hade FMI en extern föredragande som tog upp många ärenden i Disciplinnämnden.

Disciplinnämnden beslutade att återkalla registreringen för 20 fastighetsmäklare under 2020, jämfört med 11 under 2019 och 8 under 2018.

## De vanligaste påföljdsgrunderna

Under 2020 var den vanligaste grunden för disciplinpåföljder mot mäklare förseelse vid betalning av årlig avgift. Det är nytt för 2020 att ta upp dessa ärenden i Disciplinnämnden. Därefter kom brister i marknadsföring, brister i omsorgsplikten, följt av bristfälliga åtgärder för kundkännedom.

### De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder<sup>14</sup>

Bedömd sakfråga	2018	2019	2020
Betalning av årlig avgift	-	-	55
Marknadsföring	20	29	28
Omsorgsplikt	19	24	25
Kundkännedom	-	4	23
Objektsbeskrivning	20	20	21
Anbudsförteckning	45	28	19
Journal	20	12	13
Redbarhet och lämplighet	5	10	12
Rådgivnings- och upplysningskyldighet	12	5	11
Förtroende för mäklaren	2	0	10
Kundkännedom – dokumentation och bevarande	3	1	10

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> 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 utvecklar vi 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 16 **Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden**

Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2018	2019	2020
<b>Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd</b>	<b>36</b>	<b>27</b>	<b>38</b>
• varav från mäklare			
○ återkallelse av registreringen	4	2	7
○ varning	26	23	25
○ erinran	5	2	5
• varav från andra än mäklare	1	0	1
<b>Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol</b>	<b>30</b>	<b>49</b>	<b>18</b>
• varav utgången har fastställts till			
○ återkallelse av registrering	3	2	1
○ varning	14	29	9
○ erinran	2	6	0
• varav utgången har ändrats till			
○ varning	2	2	0
○ erinran	2	5	3
○ ingen disciplinpåföljd	2	4	3
• varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak	5	1	2
<b>Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut</b>	<b>49<sup>15</sup></b>	<b>27</b>	<b>47</b>

Av de 47 beslut om erinran som meddelades under 2020 överklagades fem, det vill säga cirka tio procent. Antalet överklaganden av beslut om varning uppgick till 25, vilket motsvarar cirka 23 procent av de 109 meddelade varningarna. De jämförbara siffrorna för 2019 var lägre än tio procent för

<sup>15</sup> Under våren 2018 sammanfördes två ärenden från 2017 som rörde samma mäklare. Dessa hanterades därefter som en överklagandeprocess. Antal pågående överklagandeprocesser vid utgången av år 2018 borde ha varit 50, men var 49 på grund av nämnda sammanläggning av ärenden.

besluten om erinran medan cirka 30 procent av besluten om varning överklagades.

Under 2020 meddelade FMI 20 beslut om återkallelse av registrering som en disciplinär påföljd. Flera av dessa handlade om utebliven betalning av årsavgiften, vilket är en ny konsekvens för året. Sju av dessa beslut överklagades. Överklagandefrekvensen 2020 för dessa beslut är 35 procent. Detta är högre än 2019, då överklagandefrekvensen låg så lågt som under tio procent, men lägre än 2018 då cirka 67 procent av besluten om återkallelse av registrering överklagades.

## **Förvaltningsrätten**

Femton avgöranden från Förvaltningsrätten i Karlstad vann laga kraft under 2020.

I nio av domarna avslog förvaltningsrätten fastighetsmäklarens yrkande om ändring. I dessa fall fastställdes alltså den påföljdsnivå som FMI hade meddelat, vilket i ett ärende var beslut om återkallelse av registrering och i åtta ärenden en varning.

I fyra av domarna ändrade förvaltningsrätten utgången. Två beslut om varning ändrades till en erinran, 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 efter att mäklarna hade återkallat sina överklaganden. I dessa ärenden skedde därför ingen sakprövning.

## **Kammarrätten**

Tre domar från Kammarrätten i Göteborg vann laga kraft under 2020. Samtliga dessa avgöranden avsåg FMI:s beslut att meddela en varning. I ett av avgörandena kom domstolen fram till samma påföljdsnivå som FMI, i ett avgörande ändrades påföljden till en erinran och i ett avgörande fann kammarrätten att någon påföljd inte skulle meddelas.

## **Högsta förvaltningsdomstolen**

Under 2020 har Högsta förvaltningsdomstolen inte meddelat någon dom som avser en påföljd enligt fastighetsmäklarlagen.

## Utföra kontroller och granskningar

Tabell 17 **Kontroller och granskningar**<sup>16</sup>

Kontroller och granskningar, antal	2018	2019	2020
<b>Totalt antal initierade ärenden</b>	<b>838</b>	<b>230</b>	<b>178</b>
<i>varav:</i>			
• återkommande registerkontroller	4	8 <sup>17</sup>	5
• anmälan om närståendeförvärv	8	12	11
• försäkringar	744	208 <sup>18</sup>	162
• övriga kontroller av formella krav	0	2	0
<b>Totalt antal avgjorda ärenden</b>	<b>806</b>	<b>311</b>	<b>177</b>
<i>varav:</i>			
• återkommande registerkontroller	4	5	0
• anmälningar om närståendeförvärv	9	9	13
• försäkringar	711	295	164
• övriga kontroller av formella krav	0	2	0

### Utföra återkommande registerkontroller

Varje år gör FMI kontroller av om mäklare har restförda skulder eller noteringar i Polisens belastningsregister. Kontrollerna sker kvartalsvis och redovisas i ett gemensamt ärende för året. Under 2020 kontrollerades 1 822 fastighetsmäklare vilket motsvarar cirka 26 procent av de vid årsskiftet 2019/2020 registrerade mäklarna. Utfallet av årets registerkontroller ledde till fem initierade tillsynsärenden. Beslut har ännu inte fattats i något av dessa ärenden.

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 2020 in elva anmälningar från fastighetsmäklare om närståendeförvärv. Under året har inspektionen avgjort totalt fjorton ärenden med anmälningar om närståendeförvärv, varav fyra påbörjades

<sup>16</sup> Tidigare år har denna tabell även redovisat antal ärenden som rör utebliven årsavgift. FMI har sedan 2018 en ny rutin för hanteringen av årsavgifter vilket gör att den typen av ärenden inte längre förekommer. Denna uppgift redovisas därför inte längre i årsredovisningen.

<sup>17</sup> Siffran motsvarar antal initierade tillsynsärenden utifrån de kontroller som gjordes under året.

<sup>18</sup> Ny rutin för försäkringsärenden from 2019-04-01

2019. Under 2020 har Disciplinnämnden meddelat tre varningar i ärenden, varav två ärenden avsåg anmälan om närståendeförvärv<sup>19</sup> och det tredje ärendet avsåg närståendeförmedling<sup>20</sup>. Två av besluten har 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 att inte 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 2020 minskade med cirka 20 procent jämfört med 2019.

## 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 2020, liksom tidigare år, mycket med uteblivna betalningar. FMI skickade ut 273 påminnelser för årsavgiften.

Under 2020 har mäklare som varken betalat årsavgift eller påminnelseavgift i tid fått ett påföljdsbeslut av Disciplinnämnden.

---

<sup>19</sup> Se beslut från den 1 april 2020 i ärende 19-0842 (laga kraft) respektive från den 26 augusti 2020 i ärende 20-0707 (ej laga kraft).

<sup>20</sup> Se beslut från den 26 augusti 2020 i ärende 20-0670 (laga kraft).



## 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 18 **Anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling**

Anmälningar till åklagare, antal	2018	2019	2020
Antal påbörjade ärenden	19	12	5
Antal avgjorda ärenden	18	11	7
Antal personer som anmälts till åklagare	5	4	6

Under 2020 påbörjade FMI totalt fem ärenden som gällde ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling. Under året har inspektionen avgjort totalt sju ärenden varav två påbörjades under år 2019.

Av de sju ärenden som avgjordes under 2020 avskrevs två ärenden. I de resterande fem ärendena hade FMI skickat en anmälan om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling till åklagare, det vill säga i drygt 71 procent av ärendena. Detta ska jämföras med åren 2019 och 2018, då andelen anmälningar av de avgjorda ärendena var 36 respektive 77 procent.

Av de totalt sex anmälningar till åklagare som myndigheten gjorde under 2020 har vi fått besked om att förundersökning har inletts i fyra. En av de förundersökningar som inleddes efter anmälningarna 2020 har en redan lagts ner på grund av brist på bevis.

Av de anmälningar till åklagare som gjordes 2019 inleddes förundersökning i alla fyra ärendena. FMI har fått information om att förundersökningen har lagts ner i två av ärendena. I ett av ärendena pågår fortfarande förundersökningen. Ett av ärendena som anmälades av inspektionen 2019 har prövats av allmän domstol. Tingsrätten frikände den tilltalade.<sup>21</sup>

När det gäller de anmälningar till åklagare som gjordes 2018 inleddes förundersökning i samtliga 13 ärenden som kom in till åklagarkammaren. FMI har fått besked om att samtliga förundersökningar har lagts ner. Fem av dessa förundersökningar har lagts ner på grund av preskription.

När det gäller de anmälningar till åklagare som gjordes år 2017 hade FMI, enligt årsredovisningen 2019, inte fått något besked om två av anmälningarna mer än att de hade vidarebefordrats till polisen. En av anmälningarna från 2017 som vidarebefordrats till polisen, har inspektionen

<sup>21</sup> Stockholms tingsrätt, mål B-9314-20 2020-09-29.

fått besked om att brottet är preskriberat och att åtal inte har kunnat väckas i tid.

## Förberedelser för tillsyn av mäklarföretag

FMI:s tillsynsverksamhet har börjat förbereda tillsynen för den nya fastighetsmäklarlag som beräknas träda i kraft vid halvårsskiftet 2021. Lagen innebär bland annat att FMI kommer bedriva tillsyn även över fastighetsmäklarföretag.

Inledningsvis har arbetet gått ut på att analysera utredningens förslag (SOU 2018:64). Vi har lyft fram frågetecken och fört fram dessa till departementet.

Vi har även gjort jämförelser över hur andra svenska myndigheter bedriver tillsyn och tittat på hur vår motsvarighet till tillsynsmyndighet i Norge bedriver sin verksamhet.

Den nya lagen kräver förändringar i myndighetens olika föreskrifter, dessa har vi därför börjat arbeta med att uppdatera.

## Resultatanalys

FMI har under 2020 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.

Trots det mycket starkt ökande inflödet av anmälningar mycket starkt under året har vi kunnat öka antalet egeninitierade ärenden. Vi har kunnat genomföra tematiska tillsynsinsatser på områden, som utifrån en risk- och väsentlighetsanalys bedömts som särskilt angelägna att titta närmare på.

FMI arbetar aktivt med att korta handläggningstiderna i tillsynsärenden genom att effektivisera handläggningsprocessen, insatser och regelbunden uppföljning. Under året har handläggningstiden minskat med fjorton dagar jämfört med föregående år. Utifrån den ökade arbetsbelastningen med det rekordstora inflödet av anmälningar, visar detta på en effektivisering av handläggningsprocessen.

FMI har under året haft särskilt fokus på området penningtvätt. Den personella resursen på området har förstärkts och kompetenshöjande insatser har genomförts för samtliga medarbetare samt för Disciplinnämndens ledamöter.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att FMI under 2020 har arbetat aktivt med att utveckla och effektivisera tillsynsverksamheten, stärka kompetensen samt jobba mot en ökad digitalisering. Stor vikt har även lagts på att förbereda inför det utökade uppdraget i form av företagstillsyn som förväntas träda i kraft under 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 fem gällande författningar med föreskrifter, vilka är kungjorda i Kammarkollegiets författningssamling. I en av föreskrifterna finns även ett allmänt råd.

## Kostnader för regelarbetet

Tabell 19 **Kostnader för regelarbetet**

Kostnad, tkr	2018	2019	2020
Utfärda regler	354	795	755

## 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:

- utvärdera processen med att utfärda regler
- revidera föreskrifterna om registrering som fastighetsmäklare (KAMFS 2013:3) med anledning av översynen av utbildningskraven
- revidera föreskriften om den årliga avgiften (KAMFS 2013:2).

## Nya föreskrifter om penningtvätt

Den 1 mars 2020 trädde Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om ändring i föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2019:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism i kraft. Ändringsföreskrifterna togs fram med anledning av det femte penningtvättsdirektivet som trädde i kraft den 1 januari 2020.

Som en del i projektet att införa tillsyn över mäklarföretag och mäklare med särskild registrering som hyresförmedlare har vi under 2020 påbörjat arbetet med att ta fram nya föreskrifter om penningtvätt. De nya föreskrifterna kommer att ersätta Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (KAMFS 2019:1) och Föreskrifter om ändring i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter och allmänna råd (KAMFS 2019:1) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. De nya föreskrifterna planeras att skickas ut på remiss i början av 2021 och förväntas träda i kraft vid halvårsskiftet 2021.

## Ny föreskrift om årlig avgift

Under året har Fastighetsmäklarinspektionen tagit fram en ny föreskrift om årlig avgift (KAMFS 2020:4). Föreskriften träder i kraft den 1 januari 2021 och ersätter den tidigare föreskriften om årlig avgift (KAMFS 2013:2). Den ändring som genomfördes i den nya föreskriften är att datumet för sista betalningsdag för den årliga avgiften har ändrats från den 15 mars till den 28 februari.

## Nya föreskrifter om registrering

Under året har arbetet med att ta fram nya föreskrifterna om registrering påbörjats. Revideringen sker både med anledning av översynen av utbildningskraven och som en del i projektet att införa tillsyn över mäklarföretag och mäklare med särskild registrering som hyresförmedlare. De nya föreskrifterna kommer att ersätta Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om registrering som fastighetsmäklare (KAMFS 2013:3) och Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter om underrättelse om tillfällig verksamhet som fastighetsmäklare (KAMFS 2013:4).

I samband med arbetet med att ta fram ny registreringsföreskrift har också översyn av reglerna för registrering med utländska yrkeskvalifikationer och tillfällig registrering setts över. Detta på grund av att ny lag och förordning tillkommit sedan senaste översynen av dessa regler gjordes. I syfte att tydliggöra regelverket har FMI beslutat att regler om registrering med utländska yrkeskvalifikationer lyfts ur registreringsföreskriften och läggs i egen föreskrift. Föreskriften om tillfällig registrering förslås ersättas med en ny föreskrift med hänsyn till att det är nya lagregler som ligger till grund för ändringarna. De nya föreskrifterna planeras att skickas ut på remiss i början av 2021 och förväntas träda i kraft vid halvårsskiftet 2021.

## 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. På grund av arbetet med att implementera tillsynen av mäklarföretag och mäklare med särskild registrering som hyresförmedlare har FMI inte kunnat genomföra den utvärdering av processen med att utfärda regler som planerats under året. Det var en av våra indikatorer för att se hur bra vi lyckas att nå resultatmålet, men vi planerar nu att genomföra utvärderingen vid senare tillfälle.

## Främja god fastighetsmäklarsed och informera

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

### Kostnader för informationsverksamheten

Kostnaderna för att informera FMI:s olika målgrupper minskade något jämfört med 2019. De minskade kostnaderna beror på att vi inte kunnat genomföra all planerad samverkan med andra. Pandemin med smittorisken för covid-19 har minskat ner på möjligheten att träffas och samverka.

Tabell 20 **Kostnader för informationsverksamheten**

Kostnad, tkr	2018	2019	2020
Informera allmänheten och konsumenter	1 438	1 770	1 968
Informera fastighetsmäklare och studenter	1 260	1 381	1 277
Samverka med andra	670	1 604	839
<b>Totalt</b>	<b>3 368</b>	<b>4 755</b>	<b>4 084</b>

### Resultatmål

I verksamhetsplanen för 2020 har vi satt 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 arbeta fram e-tjänster inom ramen för webbprojektet
- ta fram en kommunikationspolicy
- genomföra insatser för att stärka vår omvärldsbevakning.

### 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 och Disciplinnämndens beslut.

Tabell 21 **Webbplatsen**

<b>Webbplatsen fmi.se</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Antal unika besök per dag	434	434	548
Läsbarhet – genomsnittligt läsbarhetsindex	48,5	42,6 <sup>22</sup>	42,2
Andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger den info de behöver i procent	-	-	68

## Vår nya webbplats

Under året har vi bland annat låtit utveckla nya e-tjänster för att söka bland registrerade mäklare och för att visa offentlig statistik om mäklare, anmälningar och disciplinnämndens beslut. Vi har även påbörjat att utveckla e-tjänster för att ansöka om registrering för både mäklare och företag.

FMI ska årligen genomföra en översyn av allt faktainnehåll, vilket vi gjorde under december månad.

## Antal besökare på webbplatsen

Under 2020 hade webbplatsen för första gången över 200 000 unika besök, så kallade sessioner, på ett år. De 200 175 sessionerna ger ett snitt om 548 besök per dag vilket är avsevärt högre än tidigare år. Den nya webbplatsen är mer optimerad för sökmotorer, både tekniskt och innehållsmässigt, vilket har lett till ökad trafik från framförallt Google. En annan anledning till ökningen av besök är att "sök mäklare" sedan slutet av 2020 ligger på samma webbserver som resten av webbplatsen. Tidigare låg den på en separat server som inte räknades med i statistiken.

De fem mest besökta sidorna är: Startsidan (87 017 sidvisningar), sök mäklare (30 565), budgivning (21 050), utbildningskrav (17 010), söksidan (14 705).

## Trafik till webbplatsen

Andelen besökare som kommer till FMI:s webbplats via sökmotorer har ökat från 55 procent 2019 till 62 procent 2020. Besökare som kommer via länkar från andra webbplatser och sociala medier har också ökat något, från 3,5 procent 2019 till 4,2 procent 2020.

<sup>22</sup> 2019 gjorde FMI en manuell testning istället för att, som tidigare år, använda ett verktyg. På den nya webbplats som lanserades 2019 finns det på många sidor fördjupningstext som citerar vad lagen säger. Dessa citat har inte tagits med i mätningen eftersom FMI inte kan påverka textens utformning.



## 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 övergått från en rent maskinell testning av tillgängligheten till ett arbetssätt som bygger på en manuell översyn där den maskinella testningen endast utgör en hjälp i arbetet. Resultatet av tillgänglighetstestningen visar att FMI:s webbplats lever upp till kraven i WCAG 2.1 AA. Resultatet av den maskinella testningen redovisas med anledning av det ändrade arbetssättet inte längre i årsredovisningen.

## Webbsidornas läsbarhet

Under den årliga webbplatsöversynen fick innehållsansvariga medarbetare i uppdrag att lägga särskilt fokus på texternas läsbarhet. Det genomsnittliga LIX-värdet för sidorna på webbplatsen sjönk därför något; från 42,6 till 42,2. 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 här 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.

Där mätte vi andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger den information som de behöver. 578 besökare svarade på enkäten. Utvärderingen visade att 68 procent var nöjda och fick den information de behövde. 21 procent var missnöjda och 11 procent var neutrala. I fritexten fick vi bland annat svar om att besökarna var ute efter information om utbildning till fastighetsmäklarassistent och mer om dolda bud i budgivningar.

Undersökningen genomfördes under en period då vi hade en del tekniska problem som medförde att e-tjänster som sök mäklare, anmäl mäklare, sök beslut tidvis inte fungerade. Detta skulle kunna ha bidragit till att fler personer svarat negativt än vad de hade gjort om tjänsterna fungerade.

Eftersom det är första gången som vi genomför undersökningen i denna form finns det inga referensvärden att jämföra med. Planen är att genomföra samma undersökning under 2021 för att kunna jämföra.

## Informera allmänheten och konsumenter

FMI fortsatte under 2020 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. Detta genomförde vi främst genom att publicera nyheter och statistik på webbplatsen och genom att fortsätta med utskick av nyhetsbrev och två pressmeddelanden under 2020.

Tabell 22 **FMI i medierna**

Förekomst i medier	2018	2019	2020
Antal tidningsartiklar samt radio- och tv-inslag där myndigheten nämnts	892	519	380
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	85	11	39
Myndigheten i sociala medier	54	27	56

Det är färre artiklar om FMI 2020 än tidigare år. Detta är en av våra indikatorer för att se hur väl vi når vårt resultatmål, vilket alltså har gått sämre jämfört med tidigare år. Det är ungefär lika många artiklar från nationell och lokalmedia jämfört med tidigare år, men det är hälften så många artiklar i regional media om FMI 2020 jämfört med 2019.

De flesta artiklarna handlade om FMI:s kärnverksamhet 2020, precis som året innan. Tidigare år har andra ämnen ibland fått stå i fokus, som till exempel flytten från Stockholm till Karlstad.

Majoriteten av artiklarna handlade om påföljder mot olika mäklare, utifrån Disciplinnämndens beslut som sprids med hjälp av en nyhetsbyrå efter varje sammanträde. Dessa artiklar publiceras främst i lokala medier men även i rikstäckande.

Liksom tidigare år uppmärksammade tidningar, TV och radio att antalet anmälningar mot mäklare återigen ökar till nya rekordnivåer. Flera av dessa artiklar lyfte även att de flesta anmälningar handlar om lockpriser.

## 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 som under 2020 tog emot 3 262 samtal. Det är ungefär 800 fler än under 2019 då vi tog emot 2 452 samtal.

## 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. Under 2020 skickade FMI ut tio digitala nyhetsbrev. I slutet av året hade nyhetsbrevet 8 590 mottagare.

### Besök på lärosätena

FMI får återkommande önskemål om att besöka de lärosäten som bedriver utbildningar inriktade mot fastighetsmäklare för att informera om god fastighetsmäklarsed och om registreringen. Under 2020 gjorde FMI besök hos två av lärosätena.

Under 2020 utsåg FMI en samordnare på myndigheten för att ha kontakt med lärosätena mer kontinuerligt. Vi planerar också för att kunna besöka fler av lärosätena genom att ha digitala träffar under 2021.

### Branschsamverkan

Vid två tillfällen under 2020 bjöd FMI in representanter från branschen till digitala möten för informationsutbyte. Myndighetschefen och tillsynschefen har också träffat branschföreträdare för att diskutera gemensamma ställningstaganden för förbättrat konsumentskydd.

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 2020.

## 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 träffat Konsumentverket, Revisorsinspektionen, Elsäkerhetsverket och Skolinspektionen under året för att samverka i frågor som är av gemensamt intresse. Exempel på sådana frågor är att hantera företagsregistrering, sociala medier och tillsynsfrågor.

Inspektionen ingår 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 för registrering har myndigheten haft flera samverkansmöten. Vi har samverkat med branschorganisationer, lärosäten, Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd och nio olika mäklarfirmor. Vi har även samtalat med Universitets- och högskolerådet, Finansdepartementet, Universitetskanslersämbetet och Konkurrensverket för att landa i rimliga krav som ger oss en tryggare och säkrare fastighetsmäklarbransch.

## Samverkan om penningtvätt

FMI ingår 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. I arbetsgruppen för nationell riskbedömning har inspektionen deltagit i utförandet av en nationell riskbedömning av penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige. I arbetsgruppen för information till verksamhetsutövare har myndigheten varit med i arbetet att ta fram en kommunikationsstrategi.

## Rutin för omvärldsbevakning

En insats för att nå vårt resultatmål var att stärka vår omvärldsbevakning. Detta arbetade vi med under 2020, vilket resulterade i att vi nu har en rutin

på plats för vår omvärldsbevakning. I den har vi utvecklat en modell för hur FMI ska inhämta, sprida och agera på information.

## Resultatanalys

Trots att 2020 har varit ett utmanande år med krav på ökad flexibilitet och digitalisering, har vi arbetat på ett, enligt oss själva, bra sätt med vårt resultatmål. Vi har kommunicerat aktivt med våra målgrupper så att de ska veta vad som gäller vid förmedling genom att bland annat genomföra våra planerade insatser.

Det har varit stort fokus på att ta fram e-tjänster och därmed förbättrat vår service. Vi har även stärkt vår omvärldsbevakning under året. I år har vi även tagit fram en kommunikationsstrategi. Med den har vi satt en långsiktig inriktning för FMI:s kommunikationsarbete, det ansåg vi gav mer än en policy som vi hade tänkt från början. I strategin har vi satt ramar som vi kan utgå ifrån när vi planerar och genomför kommunikationsinsatser som gör att vi bidrar till FMI:s effektmål att *begränsa konsumentskadan i bostadsaffärer*.

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 markant. 68 procent ansåg att webbplatsen gav den information som de behöver. Det är vår första mätning av detta och kan inte jämföras med tidigare år. Den sista indikatorn, om antalet artiklar i medier där FMI omnämns, visar ett minskat antal. Det handlar främst om att vi inte omnämns lika ofta i regional media – det är dock ett stort antal artiklar som gör att FMI ändå syns i media.

## Kompetensförsörjning

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

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.

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 beräknas träda i kraft under 2021. Flera av våra medarbetare har arbetat i det förberedande projektet.

Den 25 juni fick myndigheten ett utökat anslag mot bakgrund av riksdagens beslut om propositionen Vårändringsbudget för 2020. Redan i maj påbörjade vi rekryteringar för att stärka upp den ordinarie bemanningen och arbetet med att förbereda registrering och tillsyn av företag enligt det nya lagförslaget. De nya medarbetarna påbörjade sina anställningar löpande under hösten. I november hade vi 28 medarbetare i tjänst (jämfört med 23 medarbetare vid samma tidpunkt 2019).

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.

FMI har erbjudit en praktikplats inom ramen för regeringsuppdraget om praktikplatser för nyanlända. Efter praktikperioden rekryterades personen till en visstidsanställning.

## Kompetensutveckling

Utbildningar i associationsrätt och penningtvätt har genomförts för alla medarbetare som en del av förberedelserna inför ikraftträdandet av den nya lagen. Projektledarna för de större projekten har utbildats i "Att leda med rätt verktyg". FMI har även anlitat föreläsare för utbildningar i lönesättning och lönesättande samtal, bemötande av rättshaveristiskt beteende och kollektiv intelligens.

## Arbetsmiljö

Pandemin som tog fart under första halvåret har på ett genomgripande sätt påverkat förutsättningarna för myndighetens medarbetare. Flera har helt eller delvis arbetat hemifrån under stor del av året. Fysiska möten har ersatts av digitala och de ergonomiska lösningarna på hemmakontoren har varit provisoriska. Riskbedömningar har genomförts vid flera tillfällen för att upptäcka och åtgärda risker i arbetsmiljön.

Vi har tagit fram en ny inriktning för systematiskt arbetsmiljöarbete och likabehandling. Åtgärder, såsom skyddsronde och riskbedömning i samband med vår flytt till nya lokaler, har genomförts inom ramen för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Vi har även upphandlat en ny företagshälsovård och gett stöd till medarbetarinitiativet friskvårdskommittén som har genomfört flera uppskattade friskvårdsaktiviteter under året.

## Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var fyra procent av den totala arbetstiden och ligger därmed kvar på ungefär samma nivå som året föregående år. Långtidssjukfrånvaron utgjorde 60 procent av den totala sjukfrånvaron. Ett fåtal individer med långtidsfrånvaro får stor påverkan på statistiken för FMI som totalt har ca 30 anställda. Merparten av de anställda har låg sjukfrånvaro.

Tabell 23 **Sjukfrånvaro; procent**

Sjukfrånvaro	2018	2019	2020
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	1,9	4,2	4,0
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	0	21,8	59,9
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	2,0	4,4	3,7
Total sjukfrånvaro för individer i åldergruppen 30–49 år i % av tillgänglig arbetstid	–	5,2	5,1

Källa: Arbetsgivarverkets system för statistiklämning 2021-01-29. 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.

# Finansiell redovisning

## Resultaträkning

(tkr)	Not	2020	2019
<b>Verksamhetens intäkter</b>			
Intäkter av anslag		26 202	24 842
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	1	177	93
Intäkter av bidrag		408	344
Finansiella intäkter	2	0	11
<b>Summa</b>		<b>26 787</b>	<b>25 289</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>			
Kostnader för personal	3	-17 950	-17 805
Kostnader för lokaler		-1 312	-810
Övriga driftkostnader	4	-5 711	-5 409
Finansiella kostnader	5	-1	-9
Avskrivningar och nedskrivningar		-1 814	-1 256
<b>Summa</b>		<b>-26 787</b>	<b>-25 289</b>
<b>Verksamhetsutfall</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppbördsverksamhet</b>			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras		24 625	24 230
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-24 625	-24 230
<b>Saldo</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kapitalförändring</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



# Balansräkning

(tkr)	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utveckling	6	3 671	3 178
<b>Summa</b>		<b>3 671</b>	<b>3 178</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7	129	69
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	8	690	301
<b>Summa</b>		<b>818</b>	<b>370</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3	1
Fordringar hos andra myndigheter	9	546	190
Övriga kortfristiga fordringar	10	10	5
<b>Summa</b>		<b>559</b>	<b>197</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Förutbetalda kostnader	11	549	309
Upplupna bidragsintäkter	12	0	29
<b>Summa</b>		<b>549</b>	<b>337</b>
<b>Avräkning med statsverket</b>			
Avräkning med statsverket	13	-2 360	-993
<b>Summa</b>		<b>-2 360</b>	<b>-993</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	14	5 361	2 902
<b>Summa</b>		<b>5 361</b>	<b>2 902</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 598</b>	<b>5 991</b>

**Balansräkning forts.**

<b>(tkr)</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Myndighetskapital</b>	<b>15</b>		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	<b>16</b>	119	86
<b>Summa</b>		<b>119</b>	<b>86</b>
<b>Skulder m.m.</b>			
Lån i Riksgäldskontoret	<b>17</b>	4 489	3 547
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	<b>18</b>	702	719
Leverantörsskulder		1 536	484
Övriga kortfristiga skulder	<b>19</b>	339	271
<b>Summa</b>		<b>7 066</b>	<b>5 021</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Upplupna kostnader	<b>20</b>	1 412	884
<b>Summa</b>		<b>1 412</b>	<b>884</b>
<b>SUMMA KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 598</b>	<b>5 991</b>

# Anslagsredovisning

## Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)		Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
<b>Not</b>						
<b>Uo 18 2:3 Fastighetsmäklarinspektionen (Ramanslag)</b>						
ap. 1 Fastighetsmäklarinspektionen	21	987	27 565	28 552	-26 202	2 350
<b>Summa</b>		<b>987</b>	<b>27 565</b>	<b>28 552</b>	<b>-26 202</b>	<b>2 350</b>

## Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)		Beräknat belopp	Inkomster
<b>2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen</b>			
01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen			
<b>Ansökningsavgifter</b>			
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare		2 412	1 964
<b>Årliga avgifter</b>			
Övrig registreringsverksamhet, tillsyn, information och regler		23 009	22 661
<b>Summa</b>		<b>25 421</b>	<b>24 625</b>

# 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. Brytdagen föregående år var den 3 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

<b>Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag</b>	<b>Lön (tkr)</b>
<b>Gunilla Paulsson, myndighetschef</b>	1 122,3
Annan förmån	112,5
- Aktiebolaget Björn Rosenlunds Tjänster, suppleant	
<b>Disciplinnämnden/andra styrelseuppdrag</b>	<b>Ersättning (tkr)</b>
<i>(S=suppleant, L=ledamot)</i>	
<b>Marie Karlsson Tuula (Ordförande)</b>	48,0
- Bankus Ruptus AB (eget bolag)	
- Fakultetsnämnden vid Fakulteten för Samhällsvetenskap och humaniora, Handelshögskolan vid Karlstads universitet (L)	
- Akademin för Insolvensrätt, Handelshögskolan vid Karlstads universitet (föreståndare och ordförande)	
- Insolvensrättslig tidskrift (ansvarig utgivare)	
- Gästprofessor i rättsvetenskap vid Örebro universitet	
<b>Kerstin Frykberg Andersson (S)</b>	7,5
<b>Kurt Pettersson (L)</b>	9,0
- Södertälje Fastighetsförmedling AB (VD)	
<b>Kenne Nygren (L)</b>	1,5
- Allmänna reklamationsnämnden, Bostadsavdelningen (L)	
- Byggkonsult Nygren AB (VD)	
- Arkö Stamfastighetsägares Samfällighetsförening (L och S)	
<b>Lars Kyrkander (S)</b>	7,5
<b>Lisa Borgström-Åkesson (S)</b>	7,5
<b>Saif Saleh (L)</b>	9,0
<b>Lars Holmgård (L/Vice ordf.)</b>	27,0
<b>Bengt Jansson (S)</b>	7,5
- Mäklarföretaget Bengt Janson & Son AB (Styrelseledamot, ägare)	
- Bengt Janson AB (Styrelseledamot, ägare)	

- Göteborgsprofilen Fastigheter AB (Styrelseledamot, delägare)
- Andersson & Janson AB (Styrelseledamot, delägare)
- Frillesås Bygg & Teknik AB (Styrelseledamot, delägare)
- Fastighetsmäklarförbundet FMF AB (Styrelseledamot)
- Fastighetsmäklarförbundet FMF Ekonomisk förening (Styrelseledamot)

**Maria Nilsson (L)** 7,5

ARN (L)

Elmodul fastigheter i Kristinehamn AB (S)

Elmodul i Kristinehamn AB (S)

Vompen holding AB (S)

**Martin Bjerking (L)** 7,5

**Petra Bonderud (L)** 7,5

**Sofia Helsing (S)** 6,0

ARN, försäkrings- och bostadsavdelningarna (L)

Majaar AB (S)

## 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. Sjukfrånvaron redovisas i procent.

<b>Sjukfrånvaro</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Totalt	4,0%	4,2%
Andel 60 dagar eller mer	59,9%	21,8%
Kvinnor	3,7%	4,4%
Anställda 30 år - 49 år	5,1%	5,2%

Antalet anställda i redovisningen uppgår endast i åldersintervallet 30-49 år till tio personer, varför totalen endast redovisas för övriga. Detsamma gäller antalet män.



## Noter

### Resultaträkning (Tkr)

<b>Not 1 Intäkter av avgifter och andra ersättningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Intäkter av offentligrättsliga avgifter	7	8
Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	170	85
<b>Summa</b>	<b>177</b>	<b>93</b>

<b>Not 2 Finansiella intäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	0	2
Ränta på lån i Riksgäldskontoret	0	8
Övriga ränteintäkter	0	1
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>11</b>

Räntesatsen för ränte- och avistakonton hos Riksgälden har sedan 2020-01-08 varit noll.

<b>Not 3 Kostnader för personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	11 600	10 912
<i>Varav lönekostnader ej anställd personal</i>	<i>153</i>	<i>154</i>
Sociala avgifter	5 957	6 609
Övriga kostnader för personal	393	284
<b>Summa</b>	<b>17 950</b>	<b>17 805</b>

<b>Not 4 Övriga driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Reparationer och underhåll	4	22
Resor, representation, information	112	322
Köp av varor	245	89
Köp av tjänster	5 344	4 969
Övrigt	6	8
<b>Summa</b>	<b>5 711</b>	<b>5 409</b>

<b>Not 5 Finansiella kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	0	9
Övriga finansiella kostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>9</b>

Räntesatsen för ränte- och avistakonton hos Riksgälden har sedan 2020-01-08 varit noll.

**Balansräkning**

<b>Not</b>	<b>6</b>	<b>Balanserade utgifter för utveckling</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		Ingående anskaffningsvärde	4 748	3 309
		Årets anskaffningar	2 036	1 438
		<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>6 784</b>	<b>4 748</b>
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 570	-472
		Årets avskrivningar	-1 542	-1 098
		<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 112</b>	<b>-1 570</b>
		<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 671</b>	<b>3 178</b>
<b>Not</b>	<b>7</b>	<b>Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		Ingående anskaffningsvärde	274	274
		Årets anskaffningar	186	0
		<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>460</b>	<b>274</b>
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-206	-114
		Årets avskrivningar	-125	-91
		<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-331</b>	<b>-206</b>
		<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>129</b>	<b>69</b>
<b>Not</b>	<b>8</b>	<b>Maskiner, inventarier, installationer m.m.</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		Ingående anskaffningsvärde	517	581
		Årets anskaffningar	535	0
		Justering av årets anskaffningsvärde	0	-64
		<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>1 051</b>	<b>517</b>
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-216	-211
		Årets avskrivningar	-146	-67
		Justering av tidigare års avskrivningar	0	62
		<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-361</b>	<b>-216</b>
		<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>690</b>	<b>301</b>
<b>Not</b>	<b>9</b>	<b>Fordringar hos andra myndigheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		Fordran ingående mervärdesskatt	498	161
		Övriga fordringar hos andra myndigheter	48	29
		<b>Summa</b>	<b>546</b>	<b>190</b>
<b>Not</b>	<b>10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		Uppbördsfordringar	10	5
		<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>5</b>

**Balansräkning**

forts.

<b>Not</b>	<b>11</b>	<b>Förutbetalda kostnader</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		Förutbetalda hyreskostnader	291	59
		Övriga förutbetalda kostnader	257	250
		<b>Summa</b>	<b>549</b>	<b>309</b>
<b>Not</b>	<b>12</b>	<b>Upplupna bidragsintäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		Inomstatliga	0	29
		<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>29</b>
<b>Not</b>	<b>13</b>	<b>Avräkning med statsverket</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
		<b>Uppbörd</b>		
		Ingående balans	-5	0
		Redovisat mot inkomstittel	-24 625	-24 230
		Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	24 621	24 224
		<b>Skulder avseende Uppbörd</b>	<b>-10</b>	<b>-5</b>
		<b>Anslag i räntebärande flöde</b>		
		Ingående balans	-987	-4 194
		Redovisat mot anslag	26 202	24 842
		Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-27 565	-25 085
		Återbetalning av anslagsmedel	0	3 449
		<b>Skulder avseende anslag i räntebärande flöde</b>	<b>-2 350</b>	<b>-987</b>
		<b>Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto</b>		
		Inbetalningar i icke räntebärande flöde	24 835	24 435
		Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-214	-211
		Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar	-24 621	-24 224
		<b>Övriga fordringar på statens centralkonto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Summa Avräkning med statsverket</b>	<b>-2 360</b>	<b>-993</b>

**Balansräkning****forts**

<b>Not</b>	<b>14 Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	5 361	2 902
	<b>Summa</b>	<b>5 361</b>	<b>2 902</b>
	Beviljad kredit enligt regleringsbrev	3 000	2 500

**Not 15 Myndighetskapital****Specifikation förändring av myndighetskapitalet**

Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell.

<b>Not</b>	<b>16 Övriga avsättningar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Avsättning för lokalt omställningsarbete</b>		
	Ingående balans	86	53
	Årets förändring	33	32
	<b>Utgående balans</b>	<b>119</b>	<b>86</b>

**Not 17 Lån i Riksgäldskontoret**

Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.

	Ingående balans	3 547	3 365
	Under året nyupptagna lån	1 847	1 438
	Årets amorteringar	-905	-1 256
	<b>Utgående balans</b>	<b>4 489</b>	<b>3 547</b>
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	6 000	3 800

**Not 18 Kortfristiga skulder till andra myndigheter**

	Utgående mervärdesskatt	3	3
	Arbetsgivaravgifter	366	288
	Leverantörsskulder andra myndigheter	332	429
	<b>Summa</b>	<b>702</b>	<b>719</b>

**Balansräkning****forts.**

<b>Not</b>	<b>19 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Personalens källskatt	339	271
	<b>Summa</b>	<b>339</b>	<b>271</b>

<b>Not</b>	<b>20 Upplupna kostnader</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	956	629
	Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	84	0
	Övriga upplupna kostnader	372	255
	<b>Summa</b>	<b>1 412</b>	<b>884</b>

**Anslagsredovisning****Not 21 Uo 18 2:3 ap.1 (Fastighetsmäklarinspektionen)**

Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen en anslagskredit på 766 tkr. Fastighetsmäklarinspektionen har under 2020 inte utnyttjat krediten.

Fastighetsmäklarinspektionen får disponera hela ingående överföringsbeloppet enligt regleringsbrevet.

Anslaget är räntebärande.

## Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Låneram Riksgäldskontoret</b>					
Beviljad	6 000	3 800	3 500	3 500	3 000
Utnyttjad	4 489	3 547	3 365	694	164
<b>Kontokrediter Riksgäldskontoret</b>					
Beviljad	3 000	2 500	2 400	2 400	1 000
Maximalt utnyttjad	0	0	1 257	1 124	0
<b>Räntekonto Riksgäldskontoret</b>					
Ränteintäkter	0	2	0	1	1
Räntekostnader	0	9	13	8	8
<b>Avgiftsintäkter</b>					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	60	60	0	0	0
Avgiftsintäkter	177	93	99	20	22
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	25 421	23 825	22 785	20 332	17 515
Avgiftsintäkter	24 625	24 230	23 940	20 490	17 663
<b>Anslagskredit</b>					
Beviljad	766	752	744	2 137	539
Utnyttjad	0	0	0	1 240	0
<b>Anslag</b>					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	2 350	987	4 194	0	269
<b>Personal</b>					
Antalet årsarbetskrafter (st)	22	21	20	15	15
Medelantalet anställda (st)	26	25	23	21	17
<b>Driftkostnad per årsarbetskraft</b>	1 135	1 133	970	1 529	1 186
<b>Kapitalförändring</b>					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

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

Karlstad den 19 februari 2021

**Gunilla Paulsson**

Myndighetschef och direktör