

Årsredovisning 2014



Fastighetsmäklarinspektionen

POSTADRESS

Fastighetsmäklarinspektionen
Box 22034, 104 22 Stockholm

BESÖKSADRESS

Fleminggatan 20, Stockholm

TELEFON

08-580 069 00

TELEFAX

08-580 069 01

E-POST

registrator@fmi.se

WEBBPLATS

www.fmi.se

Innehåll

Innehåll	2
Myndighetschefens förord	4
Uppgifter, uppdrag och organisation	5
Instruktionen	5
Regleringsbrevet och regeringsuppdrag	6
Organisationen	6
Resultatredovisning	8
Resursfördelning	8
Verksamhetsområden	8
Finansiering	8
Verksamhetens kostnader	8
Intäkter som disponeras av inspektionen	10
Avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna inte disponeras	10
Föra register över fastighetsmäklare	13
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	13
Kostnader för registerverksamheten	14
Mål och resultatindikatorer	14
Antal registrerade fastighetsmäklare	15
Ansökningar och underrättelser	15
Begäran om avregistrering	18
Överklaganden av registreringsbeslut	19
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare	21
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	21
Tillsynsmetoder	21
Disciplinära åtgärder	22
Kostnader för tillsynsverksamheten	23
Mål och resultatindikatorer	24
Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare	24
Tillsynsärendenas utgång	32
De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder	34
Överklaganden av tillsynsbeslut	35
Utföra kontroller och granskningar	37
Anmälningar till åklagare om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling	41
Utfärda regler	43
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	43
Kostnader för regelarbetet	43
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	44
Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet	44

Kostnader för kommunikationsverksamheten	44
Mål och resultatindikatorer	45
Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.....	45
Konsumentinformation.....	49
Branschinformation	52
Kompetensförsörjning.....	55
Personella resurser	55
Rekryteringar och avvecklingar	56
Kompetensutveckling	57
Sjukfrånvaro	58
Finansiell redovisning	59
Resultaträkning.....	59
Balansräkning.....	60
Balansräkning fortsättning	61
Anslagsredovisning	62
Redovisning mot anslag	62
Redovisning mot inkomsttitel	62
Tilläggsupplysningar och noter	63
Tilläggsupplysningar.....	63
Ersättningar och andra förmåner	64
Anställdas sjukfrånvaro	65
Noter	66
Sammanställning över väsentliga uppgifter.....	70

Myndighetschefens förord

Regleringsbrevet för år 2014 avseende Fastighetsmäklarinspektionen har gett myndigheten goda förutsättningar för att fortsätta utvecklingen av verksamheten. Anslagshöjningen sedan år 2012 gjorde det möjligt för oss att flytta till större och mer ändamålsenliga lokaler i slutet av förra året. Det har gett oss en bättre arbetsmiljö och nya möjligheter till administrativ samverkan med andra myndigheter. Detta har skapat förutsättningar för en mer ändamålsenlig resursfördelning och möjligheter till komptensväxling vid rekryteringar.

Fastighetsmäklarinspektionen har under det gångna året fokuserat ännu mer på det utvecklingsarbete som bedöms vara nödvändigt för att effektivisera verksamheten på längre sikt. I juni lanserade vi den nya funktionen ”Sök beslut” på vår webbplats. Där kan man genom ett användarvänligt söksystem hitta Fastighetsmäklarinspektionens beslut som har fattats av vår disciplinnämnd. Avsikten är att denna e-tjänst ska ersätta de tidigare årsböckerna. En enkätundersökning visar att fyra av fem fastighetsmäklare redan ser den nya funktionen som värdefull. Vartefter som fler beslut förs in kommer den nya sökfunktionen bli en allt bättre källa för att få kunskap om inspektionens bedömningar av vad som är god fastighetsmäklarsed.

Vi är också mycket nöjda med att under år 2014 äntligen ha kommit ingång med det förberedande arbetet för att skaffa ett nytt dokument- och ärendehanteringssystem som omfattar hela vår verksamhet. Alla på myndigheten medverkar i detta projekt med sin kunskap om verksamheten och sina tankar om förbättringar. I detta arbete har vi identifierat möjligheter till förenklingar av våra rutiner, som i vissa fall delvis har kunnat införas även inom ramen för vårt nuvarande IT-system.

Jag skulle vilja sammanfatta 2014 som ett år då Fastighetsmäklarinspektionen har kommit en bit på väg i vår resa mot en långsiktigt effektiv verksamhet. Visst har det varit ett arbetstyngt år, för det är ju inte lätt att hinna med utvecklingsarbete samtidigt som det löpande arbetet måste skötas lika professionellt som vanligt. Det hade förstås inte varit möjligt utan alla goda arbetsinsatser av medarbetare och ledamöter i disciplinnämnden. Varmt tack till er alla för ett väl utfört arbete!



Eva Westberg

Fotograf: Stefan Bladh

Uppgifter, uppdrag och organisation

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

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

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

Instruktionen

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

Inspektionen har ansvar för att

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

Fastighetsmäklarinspektionen ska dessutom

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

Fastighetsmäklarinspektionen ska också vara behörig myndighet för fastighetsmäklaryrket enligt Europaparlamentets och rådets direktiv

2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer, ändrat genom rådets direktiv 2006/100/EG.

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

Regleringsbrevet och regeringsuppdrag

Regeringen har i regleringsbrevet beslutat vad som skulle gälla under budgetåret 2014 för Fastighetsmäklarinspektionen och myndighetens anslag. Det har inte funnits några särskilda mål, återrapporteringskrav eller uppdrag till inspektionen i regleringsbrevet. Det innebär att

Fastighetsmäklarinspektionen har haft ansvaret för att fastställa de mål, nyckeltal och andra resultatindikatorer som ligger till grund för inspektionens resultatredovisning till regeringen i denna årsredovisning.

I ett regeringsbeslut från slutet av år 2012 fick Finansinspektionen och andra myndigheter, bland annat Fastighetsmäklarinspektionen, ett uppdrag att i samverkan ta fram nationella riskbedömningar avseende penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige. På samtliga berörda myndigheters vägnar överlämnade Finansinspektionen en rapport med nationell riskbedömning avseende penningtvätt till regeringen i slutet av augusti 2013 och i slutet av mars 2014 överlämnades en nationell riskbedömning avseende finansiering av terrorism. Detta uppdrag är därmed slutförat.

Organisationen

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

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

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

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

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

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

Fotograf: Stefan Bladh



På bilden syns delar av Disciplinnämnden. Bakre raden från vänster till höger: Tor-Leif Thuresson, Kurt Pettersson, Eva Westberg (ordförande), Monica Björnfot Spaak (vice ordförande) och Thomas Johansson. Främre raden från vänster: Joséphine Slotte, Lars Lindgren, Kerstin Frykberg Andersson och Kenne Nygren. På bilden saknas: Ola Jingryd, Sofia Granström och Terese Wallinder.

Resultatredovisning

Resursfördelning

Verksamhetsområden

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

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

Finansiering

Finansieringen av Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för år 2014 har Fastighetsmäklarinspektionen tilldelats ett ramanslag om 17 629 tkr. Inspektionen har även haft tillgång till en anslagsbehållning från år 2013 på 515 tkr, vilket tillsammans blir ett disponibelt belopp på 18 144 kr. Anslagskrediten har varit 529 tkr.

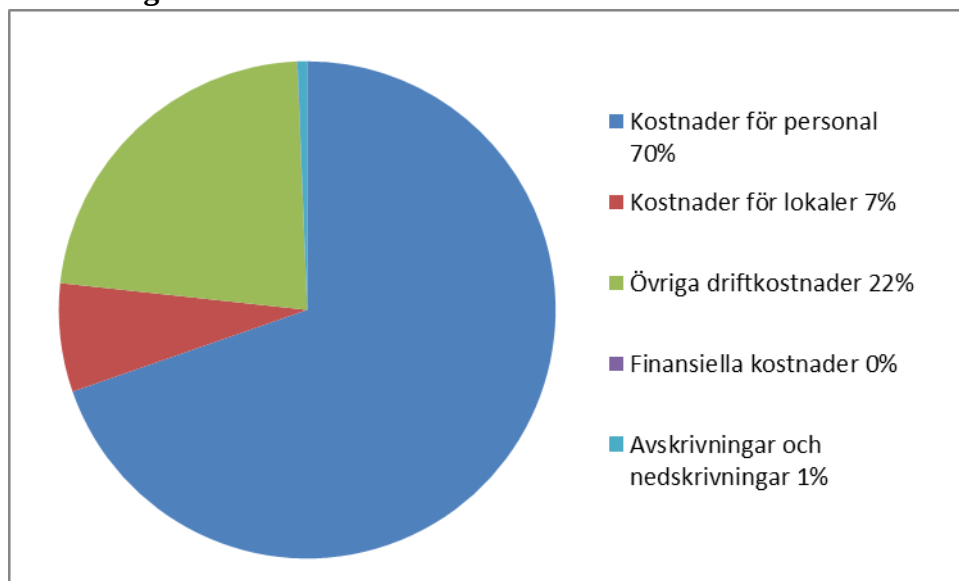
De registreringsavgifter från fastighetsmäklare som Fastighetsmäklarinspektionen tar in får inte disponeras i inspektionens verksamhet. De tillförs statskassan genom att redovisas mot en inkomstittel som intäkter av ansökningsavgifter och årliga avgifter för fastighetsmäklare. På sikt ska intäkterna från de två avgifterna täcka samtliga kostnader som direkt eller indirekt hör till de avgiftsbelagda verksamheterna, så kallad full kostnadstäckning.

Verksamhetens kostnader

Fastighetsmäklarinspektionens totala kostnader för verksamheten år 2014 uppgick till 17 885 tkr, vilket är en ökning med drygt två miljoner kronor jämfört med år 2013. Den stora kostnadshöjningen beror framför allt på ökade personalkostnader med anledning av rekryteringar som har gjorts under år 2014. Även lokalerna och har blivit dyrare på grund av myndighetens flytt till nya och mer ändamålsenliga lokaler i slutet av år 2013. Avgifterna för den administrativa servicen från Statens Servicecenter

har successivt höjts för samma helservicetjänst som tidigare. Myndigheten har genomfört särskilda satsningar på kommunikationsverksamheten, bland annat genom fler annonser på internet. Inspektionen har också investerat i nya bärbara datorer och skärmar.

Fördelning av verksamhetskostnader 2014¹



Fördelning av gemensamma kostnader

Fastighetsmäklarinspektionens gemensamma kostnader för stödverksamheterna, så kallade overheadkostnader, fördelas mellan kärnverksamheterna genom nycklar som har sin utgångspunkt i fördelningen av arbetstimmar i tidsredovisningen. Fram till och med år 2014 har myndigheten använt ett egenutvecklat tidsredovisningssystem. Från och med den 1 januari 2015 sker tidsredovisningen i ekonomisystemet.

Fastighetsmäklarinspektionen redovisar fördelningen av kostnaderna dels per verksamhetsområde för kärnverksamheterna och dels per avgiftsbelagd verksamhet i enlighet med regleringsbrevet.

¹ Uppgifterna om verksamhetens kostnader är hämtade från resultaträkningen. Övriga driftkostnader har avrundats nedåt till 22 %.

Kostnader per verksamhetsområde

Tabell 1 Kostnader per verksamhetsområde²

Kostnader, tkr per verksamhetsområde	2012	2013	2014
Föra register över fastighetsmäklare	1 866	1 715	2 434
Utväta tillsyn över fastighetsmäklare	8 910 ³	7 965	9 247
Utfärda regler	- ⁴	339	7
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	5 168	5 783	6 197
Totalt	15 944	15 802	17 885

Intäkter som disponeras av inspektionen

Intäkter som Fastighetsmäklarinspektionen får disponera består av avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen, bidrag samt finansiella intäkter. De redovisade avgifterna enligt avgiftsförordningen avser försäljning av årsböcker, kopior m.m. Bidragen avser lönebidrag för arbetsmarknads- politiska åtgärder. Dessa lönebidrag har upphört under år 2014.

Tabell 2 Intäkter som disponeras av Fastighetsmäklarinspektionen

Intäkter, tkr	2012	2013	2014
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	9	13	13
Intäkter av bidrag	406	380	180
Finansiella intäkter	28	22	11
Totalt	443	415	204

Avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna inte disponeras

Intäkter per avgiftsbelagd verksamhet

Fastighetsmäklarinspektionen tar ut registreringsavgifter som inte får disponeras i verksamheten. De redovisas mot en inkomstittel i staten som intäkter av ansökningsavgifter och årliga avgifter. Registreringsavgifternas storlek beslutas av regeringen.

² Myndighetens gemensamma kostnader för att leda och stödja verksamheten har fördelats mellan kärnverksamheterna i proportion till arbetad tid per kärnverksamhet.

³ Kostnaderna för "Utväta tillsyn över fastighetsmäklare" var beträffande år 2012 en summering av kostnaderna för de två tidigare verksamhetsgrenarna "Kontroll av formella krav" och "Aktiv och effektiv tillsyn". Siffran har förts över oförändrade från årsredovisningen 2013 till denna årsredovisning.

⁴ "Utfärda regler" var ett nytt eget verksamhetsområde från och med den 1 januari 2013. Kostnaderna för regelarbetet har tidigare år ingått i registrerings- och tillsynsverksamheterna beroende på reglernas innehåll. De har inte varit möjliga att särredovisa bakåt i tiden.

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

Kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

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

I regleringsbrevet för budgetåret 2014 avseende Fastighetsmäklarinspektionen har avsnittet 6.2 "Beräknad budget för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna ej disponeras" fått en förändrad utformning i förhållande till tidigare regleringsbrev. Verksamheten för ansökningsavgifterna angavs tidigare vara "Ansökningsavgifter", men har år 2014 ändrats till "Registrering och prövning av ansökan av fastighetsmäklare". Verksamheten för årsavgifterna angavs tidigare vara "Årsavgifter", men har år 2014 ändrats till "Tillsyns- och informationsverksamhet".

Fastighetsmäklarinspektionen har under året haft en dialog med tjänstemän på Regeringskansliet om innebörden av dessa förändrade formuleringar. Dessa kontakter har fått till följd att de avgiftsbelagda verksamheterna i regleringsbrevet för budgetåret 2015 har fått en tydligare beskrivning som på ett bättre sätt överensstämmer med inspektionens verksamhetsindelning. Någon saklig förändring i förhållande till formuleringarna i 2014 års regleringsbrev är dock inte avsedd enligt det skriftliga besked som Fastighetsmäklarinspektionen har fått från Regeringskansliet.

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

I det tidsredovisningssystem som inspektionen har använts under år 2014 har verksamhetsgrenen "Pröva ansökan om registrering" inte särredovisats, utan ingått som en del i tidsredovisningen av hela registerverksamheten. I den redovisade tiden för hela detta verksamhetsområde ingår inte bara prövningar av ansökningar om registrering, utan även övriga verksamhetsgrenar. I praktiken handlar det huvudsakligen om uppdateringar av uppgifter i fastighetsmäklarregistret och begäran från fastighetsmäklare om avregistrering. För år 2014 bygger kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "Registrering och prövning av ansökan av fastighetsmäklare" därför delvis på ett antal antaganden. Inspektionen har gjort en fördelning av den tidsredovisade tiden inom verksamhetsområdet på individnivå mot

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

bakgrund av vad dessa personer normalt arbetar med inom verksamhetsområdet.

I följande tabell, som är ny för år 2014, redovisas intäkter som inte disponeras av inspektionen samt kostnader per avgiftsbelagd verksamhet i enlighet med avsnittet 6.2 i regleringsbrevet för budgetåret 2014 avseende Fastighetsmäklarinspektionen.

Tabell 3 **Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet⁶**

Intäkter och kostnader, tkr	2012	2013	2014
Registrering och prövning av ansökan av fastighetsmäklare			
Intäkter av ansökningsavgifter	-	-	1 488
Kostnader	-	-	1 703
Över/underskott	-	-	-215
Tillsyns- och informationsverksamhet			
Intäkter av årliga avgifter	-	-	15 835
Kostnader	-	-	16 182 ⁷
Över/underskott	-	-	- 347
Totalt över/underskott	-	-	-562

⁶ Den avgiftsbelagda verksamhetsuppdelningen på "Registrering och prövning av ansökan av fastighetsmäklare" och "Tillsyns- och informationsverksamhet" är ny i regleringsbrevet för budgetåret 2014. Detta är anledningen till att det inte finns någon redovisning bakåt i tiden.

⁷ Kostnaderna har beräknats som totala verksamhetskostnader minus kostnaderna för registrering och prövning av ansökan av fastighetsmäklare (17 885 – 1 703 = 16 182).

Föra register över fastighetsmäklare

Att vara registrerad i fastighetsmäklarregistret är en förutsättning för att få vara yrkesverksam som fastighetsmäklare. Registerverksamheten är därför alltid en prioriterad arbetsuppgift för Fastighetsmäklarinspektionen.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

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

Det löpande arbetet med att hålla fastighetsmäklarregistret uppdaterat är den centrala verksamheten. Förutom det faktiska registreringsarbetet handlar det framför allt om att handlägga ansökningar om registrering som fastighetsmäklare och ärenden med begäran om avregistrering.

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

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

Kostnader för registerverksamheten

Tabell 4 **Kostnader för registerverksamheten⁸**

Kostnad, tkr	2012	2013	2014
Föra register över fastighetsmäklare	1 866	1 715	2 434

Mål och resultatindikatorer

Fastighetsmäklarinspektionens mål för verksamhetsområdet ”Föra register över fastighetsmäklare” (registerverksamheten) är en snabb och kostnadseffektiv handläggning av registreringsärenden som leder till ett tillförlitligt fastighetsmäklarregister.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens verksamhetsplan för år 2014 ska följande resultatindikatorer följas upp.

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

Avregistrering av en fastighetsmäklare kan bli aktuellt i följande fyra olika typer av ärenden.

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

Under år 2014 har den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ansökningar om registreringar minskat till 23 dagar. Avregistreringarna har i stor omfattning skett i enlighet med resultatindikatorn. Det har under år 2014 inte blivit aktuellt med någon avregistrering på grund av disciplinnämndens beslut om att återkalla en registrering.

⁸Uppgifterna är hämtade från tabell 1. I årsredovisningen för år 2012 delades kostnaderna för registerverksamheten upp på ”Ansökan om registrering”, ”Underrättelse om tillfällig registrering”, ”Begäran om avregistrering”, Implementering av EU-direktiv” och ”Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning”. Med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens nya klassificeringsstruktur från och med den 1 januari 2013 ändrades strukturen för tidsredovisningen. Åren 2013 och 2014 har registerverksamheten tidsredovisats sammanhållet för hela verksamhetsområdet. Det har därför inte funnits något stöd från tidsredovisningarna för att bryta ner kostnaderna på de fem verksamhetsgrenarna under dessa två år. Från och med år 2015 har en viss särredovisning av registerverksamheten återinförts i det nya tidsredovisningssystemet.

Antal registrerade fastighetsmäklare

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

Tabell 5 **Antal registrerade fastighetsmäklare**

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år	2012	2013	2014
Fullständig registrering	6 636	6 591	6 692
Registrering för hyresförmedlare	88	98	100
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare	6 724	6 689	6 792 ⁹
varav:			
• Kvinnor	2 913	2 949	3 056
• Män	3 811	3 740	3 736

Det totala antalet fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen har ökat med 103 personer (1,5 procent) under år 2014 jämfört med år 2013 och med 68 personer (1 procent) jämfört med år 2012. Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare har sedan år 2004 successivt ökat från 63 till 100 mäklare. Ökningen med 2 personer år 2014 jämfört med år 2013 utgör 2 procent.

Antalet registrerade kvinnliga fastighetsmäklare fortsätter att öka varje år, samtidigt som antalet män blir färre. Av de 6 692 fastighetsmäklarna med fullständig registrering är 2 983 kvinnor och 3 709 män. Av de 100 hyresförmedlarna är 73 kvinnor och 27 män. Den totala andelen kvinnliga registrerade fastighetsmäklare är nu uppe i 45 procent.

Ansökningar och underrättelser

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret har ökat under år 2014. Fastighetsmäklarinspektionens handläggningstider för ansökningsärendena har minskat.

⁹ En av dessa fastighetsmäklare var avregistrerad den 31 december 2014 på grund av ett försäkringsärende. Beslutet omprövades emellertid strax efter årsskiftet och därför har mäklaren tagits med som registrerad vid årsskiftet.

Tabell 6 **Antal ansökningar och underrättelser**

Ansökningar och underrättelser	2012	2013	2014
Antal inkomna ärenden	656 ¹⁰	578	648
varav:			
• ansökan om registrering per post	478	445	648
• ansökan om registrering via webben	177	133 ¹¹	0 ¹²
• underrättelse om tillfällig verksamhet	1	0	0
Antal avgjorda ärenden	672 ¹³	578	641
varav:			
• registreringar efter lämplighetsprov	0	0	0
• tillfälliga registreringar efter underrättelse	0	0	0
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda ansökningsärenden, kr ¹⁴	2 500	2 760 ¹⁵	2 658
Genomsnittlig ålder, avgjorda ansökningsärenden, antal dagar	23	27	23

Antal inkomna och avgjorda ansökningar om registrering

Antalet inkomna ansökningar om registrering i fastighetsmäklarregistret har under år 2014 ökat med 70 ärenden jämfört med år 2013. Men det kom in 8 ansökningar färre än år 2012.

Av de 641 ansökningar om registreringar som avgjorts under år 2014 har Fastighetsmäklarinspektionen avvisat 1, avskrivit 4, avslagit 5 och bifallit 631 registreringar. Av de avgjorda ärendena hade 32 stycken kommit in år 2013 eller tidigare. Vid utgången av år 2014 har det funnits 39 öppna ansökningsärenden.

Ansökningar via webbplatsen

Sedan inspektionen flyttade till nya lokaler den 1 november 2013 har det, på grund av tekniska problem, inte gått att ansöka om registrering via inspektionens webbplats. Det har alltså inte gått att ansöka genom så kallad

¹⁰ I årsredovisningen angavs 655 inkomna ärenden i tabell 9. I texten under tabell 10 redovisades att en sökande hade åberopat yrkeskvalifikationsdirektivet under år 2012. Detta ärende ingick i siffran 656 som fanns i årsredovisningen för år 2013 och som har förts över oförändrad till denna årsredovisning.

¹¹ E-tjänsten "Direktansökan" på myndighetens webbplats har varit ur funktion sedan Fastighetsmäklarinspektionens flytt till nya lokaler den 1 november 2013. Det är troligt att antalet ansökningar via webbplatsen hade varit större om funktionen hade varit i drift hela år 2013.

¹² E-tjänsten "Direktansökan" på myndighetens webbplats har varit ur funktion år 2014 (se även not 11).

¹³ I årsredovisningen 2012 angavs 673 ärenden. Uppgiften rättades i årsredovisningen 2013.

¹⁴ Den genomsnittliga styckkostnaden år 2014 har beräknats genom att dividera kostnaderna för den avgiftsbelagda verksamheten "Registrering och prövning av ansökan av fastighetsmäklare" i tabell 3 med antalet avgjorda ansökningsärenden.

¹⁵ Den genomsnittliga styckkostnaden beräknades år 2013 på hela registerverksamhetens kostnader och har förts över oförändrad till denna årsredovisning i brist på någon annan beräkningsgrund i efterhand. Denna siffra är alltså inte jämförbar med årets genomsnittliga styckkostnad, som enbart avser avgjorda ansökningsärenden.

direktansökan under hela år 2014. Det är Fastighetsmäklarinspektionens förhoppning att den tjänsten ska komma igång igen under år 2015.

Registreringar efter lämplighetsprov

Intresset från fastighetsmäklare från andra länder att etablera sig som fastighetsmäklare i Sverige har fortsatt att vara mycket lågt. Det har under år 2014 huvudsakligen handlat om förfrågningar per telefon eller via e-post från andra EU- och EES-stater.

Registreringar av tillfällig verksamhet

Under år 2014 har inga tillfälliga registreringar handlagts av Fastighetsmäklarinspektionen.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort ansökningsärende

Den genomsnittliga styckkostnaden för de under år 2014 avgjorda ansökningarna om registrering har jämfört med år 2013 minskat något till 2 658 kronor, men ökat jämfört med år 2012. En förklaring kan vara att antalet ansökningsärenden har ökat jämfört med år 2013, vilket innebär fler ärenden att fördela kostnaderna på. Den genomsnittliga styckkostnaden år 2013 beräknades på hela registerverksamhetens kostnader. Den genomsnittliga styckkostnaden för år 2014 har, liksom år 2012, endast beräknats på kostnader som är hänförliga till ansökningsärenden¹⁶. Det innebär att kostnaderna för ansökningsärendena i själva verket inte har minskat, utan troligtvis ökat från föregående år. Detta är logiskt mot bakgrund av att inspektionens totala kostnader för år 2014 har ökat med drygt två miljoner jämfört med föregående år.

Genomsnittlig ålder för avgjorda ansökningsärenden

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 har varit att den genomsnittliga handläggningstiden för avgjorda ansökningar om registreringar ska vara högst 21 dagar. Handläggningstiden har räknats från den dag ansökningen har inkommit till och med den dag inspektionen har fattat beslut i ärendet.

Under år 2014 har den genomsnittliga åldern för ansökningar om registrering varit 23 dagar, jämfört med 27 dagar år 2013 och 23 dagar år 2012. Även om myndigheten inte har nått sin målsättning är det positivt att den genomsnittliga åldern på ärendena har sjunkit jämfört med föregående år.

Av de 641 ansökningsärenden som har avgjorts under 2014 har 32 ärenden initierats under åren 2011 – 2013, vilka påverkar den sammanlagda handläggningstiden. Ett ansökningsärende som initierades under år 2011

¹⁶ Se not 14.

och avgjordes 1 168 dagar senare har ensamt dragit upp den genomsnittliga handläggningstiden med en dag. Den sökande hade i det ärendet sökt och beviljats långa anstånd. De ansökningar om registreringar som har kommit in och avgjorts under år 2014 har haft en genomsnittlig handläggningstid på 16,6 dagar.¹⁷

Handläggningstiden för ansökningsärenden påverkas i många fall av att den sökande inte lämnar in alla de handlingar som ska biläggas en ansökan om registrering. Detta leder till att Fastighetsmäklarinspektionen får begära att den sökande kommer in med de handlingar som saknas. Det förekommer också relativt ofta att den sökande begär anstånd, vilket myndigheten ofta har varit generös att bevilja. De handläggningstider som ligger till grund för beräkningarna av ansökningsärendenas genomsnittliga ålder i Tabell 6 utgör den tid som har gått från det att ansökningsblanketten har kommit in till myndigheten till dess att inspektionen har fattat ett beslut. Tiden från det att inspektionen har haft ett komplett underlag till dess att ett beslut fattas är en annan. Endast i tre av de 32 ärenden som har initierats under åren 2011 – 2013, och avgjorts under år 2014, överstiger tiden 21 dagar från det att den sista handlingen i ärendet kommit in eller upprättats. I övriga ärenden har det dröjt mellan 0 och 21 dagar.

Ansökningar från hyresförmedlare har historiskt tagit längre tid (drygt 25 dagar år 2013). Detta kan bero på att de i högre grad har varit sena med att komplettera sin ansökan med försäkringsbevis. Bortsett från ett ärende där ansökan återkallades efter 309 dagar, har handläggningen av ansökningarna från hyresförmedlare under år 2014 emellertid hållit samma handläggningstid som övriga – 23 dagar. Det är dock värt att nämna att ansökningar från hyresförmedlare är så få i förhållande till ansökningar om fullständig registrering att de endast marginellt kan påverka det totala genomsnittsvärdet.

Begäran om avregistrering

Antalet inkomna ärenden med begäran om avregistrering har sjunkit år 2014 jämfört med åren 2013 och 2012. Fastighetsmäklarinspektionen har avgjort färre antal ärenden än det har kommit in.

Tabell 7 **Begäran om avregistrering**

Begäran om avregistrering	2012	2013	2014
Antal inkomna ärenden	424	382	350
Antal avgjorda ärenden	466	399	333

¹⁷ Motsvarande siffra var 18 dagar år 2013.

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 har varit att en avregistrering ska ske så snart som möjligt, men högst en arbetsdag efter den dag som en egen begäran om avregistrering avser.

I 323 (97 procent) av de ärenden där mäklaren själv har begärt att bli avregistrerad, har beslutet om avregistrering fattats samma dag eller den närmast följande arbetsdagen efter den dag som begäran har avsett eller kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen. Motsvarande andel för år 2013 var 92 procent.

I övriga 10 ärenden (3 procent) har det tagit mellan 2 och 23 dagar innan ett beslut har fattats. Bland dessa finns två ärenden som har inletts därför att Fastighetsmäklarinspektionen har fått en uppgift om att den registrerade mäklaren hade avlidit. I det ena fallet tog det fyra och i det andra elva dagar till dess ärendet avgjordes. Bland övriga ärenden tog ett 23 arbetsdagar att avgöra och övriga mellan två och tre arbetsdagar.

Sammanlagt har tre ärenden avskrivits. Ett avskrevs därför att ett försäkringsärende avseende samma mäklare hade avgjorts dessförinnan. Ett annat avskrevs därför att mäklaren hade återkallat sin begäran och i ett tredje ärende begärde mäklaren en omprövning. Detta innebär att 330 fastighetsmäklare har blivit avregistrerade på egen begäran under år 2014.

Det kan vara värt att nämna att 69 fastighetsmäklare har begärt att bli avregistrerade per den 31 december 2014 eller senare och följaktligen har de inte redovisats i tabellen för avgjorda ärenden under år 2014.

Överklaganden av registreringsbeslut

Antalet överklagade beslut i ansökningsärenden har minskat under år 2014 jämfört med år 2013. Inte i något av de under år 2014 slutligt avgjorda överklagandena har Fastighetsmäklarinspektionens beslut om avslag ändrats av förvaltningsdomstolen.

Tabell 8 **Antal överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden**

Antal överklagade registreringsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden	2012	2013	2014
Antal överklagade beslut om avslag	1	6	2
Antal slutligt avgjorda överklaganden	1 ¹⁸	2	3
varav den slutliga utgången har blivit att			
• ansökan om registrering har avslagits	1	2	3
• ansökan om registrering har beviljats	0	0	0
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	2	6	5

Fastighetsmäklarinspektionen har avslagit fem ansökningar om registrering under år 2014, medan antalet avslag år 2013 var tolv. De sökande har år 2014 överklagat inspektionens beslut till förvaltningsrätten i två ärenden.

I alla de tre domar som har vunnit laga kraft under året har sökanden fått avslag på sin begäran om att beviljas registrering. Förvaltningsrätten har i slutet av år 2014 avslagit överklagandet i ytterligare ett mål. Denna dom har dock vunnit laga kraft först under år 2015 och finns därför med i siffran för antalet pågående överklagandeprocesser vid årets slut.

Vid årsskiftet pågick fem processer med anledning av sökandens överklagande av registreringsbeslut.

¹⁸ I årsredovisningen 2013 angavs att 3 överklaganden hade slutligt avgjorts år 2012. Två av dessa domar hade dock vunnit laga kraft redan år 2011. Uppgiften har därför rättats här.

Utöva tillsyn över fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har tillsyn över att registrerade fastighetsmäklare uppfyller sina skyldigheter att följa gällande rätt och iaktta god fastighetsmäklarsed. Inspektionens strategiska utgångspunkter för arbetet med tillsynen framgår av tillsynsstrategin. I inspektionens handbok om tillsynen över fastighetsmäklare finns beskrivningar av de interna tillsynsrutinerna.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

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

Tillsynsmetoder

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

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

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

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

Om Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat något som tyder på att en fastighetsmäklare inte uppfyller registreringskraven eller har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen egeninitieras ett tillsynsärende. Förutom genom de egna kontrollerna och granskningarna kan det vara fråga om uppgifter som inspektionen har uppmärksammat genom medierna, via internet eller på något annat sätt.

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

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

Disciplinära åtgärder

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

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

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

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

Nytt i 2011 års fastighetsmäklarlag är också att det numera behövs ett beslut av Fastighetsmäklarinspektionen eller en domstol för att ett beslut om

återkallelse av en registrering ska gälla omedelbart. Enligt 1995 års fastighetsmäklarlag gällde ett beslut om återkallelse omedelbart utan att detta framgick av beslutet.

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

Kostnader för tillsynsverksamheten

Tabell 9 **Kostnader för tillsynsverksamheten**

Kostnader, tkr	2012 ¹⁹	2013	2014
Bedriva tillsyn efter anmälan	5 741	5 406	6 460
Bedriva tematisk tillsyn ²⁰	1 214	603	981
Bedriva annan egeninitierad tillsyn	837	788	730
Hålla sammanträde i Disciplinnämnden	492	463	544
Utföra kontroller och granskningar	583	463	248
Anmäla otillåten fastighetsförmedling	42	242	284
Totalt	8 910	7 965	9 247

¹⁹ I årsredovisningen för år 2012 delades kostnaderna för tillsynsverksamheten upp på "Tillsyn allmänt", "Besöks tillsyn" och "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning". Kostnaderna för verksamheten "Kontroll av formella krav" hade brutits ner på "Kontroll av registrerade fastighetsmäklare", "Åklagarärenden" och "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning". Med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens nya klassificeringsstruktur från och med den 1 januari 2013 ändrades strukturen för tidsredovisningen till de sex kostnadsposter som framgår av tabell 9. Den tidigare kostnadsposten "Tillsyn allmänt" omfattar de nya verksamhetsgrenarna "Bedriva tillsyn efter anmälan", "Bedriva annan egeninitierad tillsyn" och "Hålla sammanträde i Disciplinnämnden". För att få jämförbara siffror delades denna kostnadspost för år 2012 upp procentuellt mellan de tre nya verksamhetsgrenarna med samma proportioner som i kostnadsfördelningen för år 2013. Besöks tillsyn används inte som tillsynsmetod längre, men kostnaderna fördes till delprocessen "Bedriva tematisk tillsyn" i årsredovisningen 2013. Dit fördes även kostnaderna för "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning", eftersom arbetet med den tematiska tillsynen om tillämpningen av vissa nya bestämmelser i fastighetsmäklarlagen ingick där. Denna omfördelning var dock inte helt rättvisande eftersom en viss del av dessa kostnader kan ha innefattat regelarbete. Det bedömdes inte vara möjligt att i efterhand göra en uppdelning, eftersom omfattningen av regelarbetet varierar mycket mellan olika år. Den tidigare verksamheten "Kontroll av registrerade fastighetsmäklare" motsvarar den nya kostnadsgruppen "Utföra kontroller och granskningar" och "Åklagarärenden" motsvarar den nya verksamhetsgrenen "Anmäla otillåten fastighetsförmedling". Summeringsdifferenserna för år 2012 berodde på att beloppen angavs i tusentals kronor. Siffrorna har förts över oförändrade från årsredovisningen 2013 till denna årsredovisning.

²⁰ Omfattningen av den tematiska tillsynen varierar år från år, vilket är förklaringen till kostnadsskillnaderna mellan de tre åren.

Mål och resultatindikatorer

Fastighetsmäklarinspektionens mål för verksamhetsområdet ”Utöva tillsyn över fastighetsmäklare” (tillsynsverksamheten) är en rättssäker och effektiv tillsyn som leder till att författningar och god fastighetsmäklarsed följs.

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2014 ska följande resultatindikatorer följas upp.

- Beslut om att återkalla registreringen för fastighetsmäklare som inte har betalat årsavgiften ska fattas senast den 15 april (en månad efter den föreskrivna betalningsdagen).
- Den genomsnittliga handläggningstiden för anmälda och egeninitierade tillsynsärenden ska vara högst 180 dagar (cirka sex månader).
- Den så kallade JK-listan ska innehålla högst 30 tillsynsärenden som är äldre än sex månader vid årsskiftet 2014/2015.

Fastighetsmäklarinspektionen har den 9 april 2014 återkallat registreringen för samtliga 218 fastighetsmäklare som inte hade betalat årsavgiften. Den genomsnittliga handläggningstiden har år 2014 uppgått till 163 dagar²¹. Den sista resultatindikatorn har däremot inte uppnåtts²².

Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare

Under år 2014 har antalet påbörjade tillsynsärenden ökat, antalet avgjorda tillsynsärenden minskat och den genomsnittliga handläggningstiden ökat något. Det har fått till följd att Fastighetsmäklarinspektionens balanser av pågående ärenden nästan har stigit till 2012 års nivå.

Tabell 10 **Antal tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare**²³

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2012 ²⁴	2013	2014
Antal påbörjade tillsynsärenden	336	316	360
varav:			
• anmälningar	288 ²⁵	259 ²⁶	303 ²⁷

²¹ Se avsnittet ”Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden”.

²² Se avsnittet ”Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden”.

²³ Det är antalet diarieförda påbörjade och avgjorda tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare som redovisas i denna tabell. Diarieförda projekt och andra ärenden som inte innefattar tillsyn mot registrerade fastighetsmäklare ingår inte i de redovisade siffrorna. Inte heller överklagandeärenden.

²⁴ I årsredovisningen 2012 ingick ”anmälan om självinträde m.m.” i motsvarande tabell 20. I dessa ärenden ingick anmälningar om närståendeförmedling som nu redovisas i tabell 15. Se även fotnot 69.

²⁵ I siffran ingick två anmälningar mot fastighetsmäklare från myndigheter som särredovisades i årsredovisningen 2012. Den rättade siffran har överförts oförändrad från årsredovisningen 2013.

²⁶ I årsredovisningen 2013 hade en diarieförd anmälan mot ett mäklarföretag räknats bort. Siffran har överförts oförändrad till denna årsredovisning.

²⁷ I denna siffra har två anmälningar räknats bort. En anmälan mot ett mäklarföretag som inte lett till något tillsynsärende mot en registrerad fastighetsmäklare och en felaktigt registrerad anmälan.

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2012 ²⁴	2013	2014
• tematiska tillsynsärenden ²⁸	3	40 ²⁹	24 ³⁰
• andra egeninitierade tillsynsärenden ³¹	45	17	33
Antal avgjorda tillsynsärenden	419	348	330
varav:			
• anmälningar	316 ³²	283 ³³	278 ³⁴
• tematiska tillsynsärenden ³⁵	22	41 ³⁶	20
• andra egeninitierade tillsynsärenden ³⁷	81	24	32
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	157	124 ³⁸	154 ³⁹
Genomsnittlig styckkostnad, avgjorda tillsynsärenden, kr	19 100	19 531	24 761 ⁴⁰
Genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar ⁴¹	248	160	163
varav			
• genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	207	98	95
• genomsnittlig ålder, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden, antal dagar	307	283	267

Antal påbörjade och avgjorda tillsynsärenden

Antalet pågående tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare vid årets utgång har ökat med 30 ärenden, från 124 ärenden år 2013 till 154

²⁸ Tematiska tillsynsärenden särredovisas sedan år 2013. De ingick tidigare bland egeninitierade tillsynsärenden.

²⁹ I årsredovisningen 2013 hade tre diarieförda projekt om tematisk tillsyn räknats bort. Siffran har överförts oförändrad till denna årsredovisning.

³⁰ Någon projektplan ingår inte i siffran.

³¹ De egeninitierade tillsynsärendena innehåller inte några tematiska ärenden sedan år 2013.

³² I årsredovisningen 2013 ingick två anmälningar mot fastighetsmäklare från myndigheter, vilka hade särredovisats i årsredovisningen för år 2012. Siffran har överförts oförändrad till denna årsredovisning.

³³ I årsredovisningen 2013 hade en diarieförd anmälan mot ett mäklarföretag och en diarieförd konkursanmälan mot ett bolag räknats bort, eftersom de inte hade lett till något tillsynsärende mot en registrerad fastighetsmäklare. Siffran har överförts oförändrad till denna årsredovisning.

³⁴ I siffran har två anmälningar räknats bort. Den ena avser en anmälan mot ett mäklarföretag som inte ledde till något tillsynsärende mot en registrerad fastighetsmäklare. Den andra avser en anmälan som felaktigt har registrerats som en anmälan mot en registrerad fastighetsmäklare.

³⁵ Se not 28.

³⁶ I årsredovisningen 2013 hade ett diariefört beslut om att inleda en tematisk granskning räknats bort. Siffran har överförts oförändrad till denna årsredovisning.

³⁷ Se not 31.

³⁸ I årsredovisningen 2013 angavs 123 ärenden. Uppgiften har rättats här.

³⁹ Ett ärende som avser en tematisk studie har räknats bort.

⁴⁰ Den genomsnittliga styckkostnaden för år 2014 har beräknats genom att kostnaderna för handläggningen av anmälningar, tematisk tillsyn och annan egeninitierad tillsyn med OH-påslaget delats med de i tabellen redovisade avgjorda tillsynsärendena.

⁴¹ I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig ålder ingår numera endast avgjorda anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. Liksom tidigare ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden i beräkningsunderlaget. Sedan år 2013 ingår anmälningar om närståendeförvärv inte heller i beräkningsunderlaget, vilket dock har en marginell påverkan på den genomsnittliga åldern.

ärenden år 2014. Detta är en ökning nästan tillbaka till 2012 års nivå. Balansökningen får dock betraktas som rimlig mot bakgrund av att det framstår som att det snarare är siffrorna från år 2013 som avviker från trenden⁴². Detta år påbörjades nämligen färre tillsynsärenden jämfört både med år 2012 och 2014, vilket förklarades av en tillfällig nedgång av antalet inkomna anmälningar under år 2013. År 2014 har antalet anmälningar stigit, vilket har fått till följd att 44 fler tillsynsärenden har påbörjats jämfört med år 2013 och 24 fler ärenden än år 2012. Men samtidigt har färre ärenden avgjorts år 2014 än de tidigare två åren, så analysen är inte entydig. Högre arbetsbelastning på grund av utvecklingsarbetet och den relativt höga personalomsättningen kan vara en del av förklaringen.

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 är att den så kallade JK-listan ska innehålla högst 30 tillsynsärenden som är äldre än sex månader vid årsskiftet 2014/2015. Denna resultatindikator tar sikte både på ärendebalansens storlek vid årets utgång och på ärendenas ålder.

Vid årsskiftet 2014/2015 har Fastighetsmäklarinspektionen haft 48 pågående tillsynsärenden som har initierats genom en anmälan före den 1 juli 2014. Dessutom har tio (10) ansökningar om registrering som fastighetsmäklare, ett (1) anmält ärende om närståendeförvärv och en (1) begäran om avregistrering varit äldre än sex månader vid årsskiftet 2014/2015. Dessa sammanlagt 60 ärenden ska redovisas på ärendeförteckningen till Justitiekanslern (JK) senast den 1 mars 2015.

Genomsnittlig styckkostnad per avgjort tillsynsärende

Den genomsnittliga kostnaden per avgjort tillsynsärende mot registrerade fastighetsmäklare har ökat jämfört med tidigare år. Anledningen till detta är att Fastighetsmäklarinspektionens totala kostnader för år 2014 har ökat med drygt två miljoner kronor jämfört med föregående år. Det är huvudsakligen fråga om utvecklingskostnader, som samtliga kärnverksamheter har fått bära i form av högre påslag för gemensamma kostnader.

Genomsnittlig ålder för avgjorda tillsynsärenden

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 är att den genomsnittliga handläggningstiden för anmälda och egeninitierade tillsynsärenden ska var högst 180 dagar (cirka sex månader).

Årets genomsnittliga handläggningstid på 163 dagar uppfyller mer än väl detta mål. Detta är dock en något längre handläggningstid än år 2013 (160 dagar), men betydligt bättre än år 2012 (248 dagar).

I inspektionens handläggningsrutiner är det sedan år 2013 tydligt uttalat att avskrivningar av tillsynsärenden ska ske så snart som möjligt. Därefter ska de äldsta tillsynsärendena provas med förtur. Att prioriteringen av

⁴² Se även avsnittet "Anmälningar och vanliga konsumentfrågor".

okomplicerade avskrivningsärenden har gett resultat framgår av den minskade handläggningstiden för årets avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå (95 dagar) jämfört med år 2012 (207 dagar), men marginellt även jämfört med år 2013 (98 dagar).

Den genomsnittliga handläggningstiden för de ärenden som har beslutats av Disciplinnämnden har varit 267 dagar, dvs. lägre än både år 2013 och 2012. Ärenden som avgörs av Disciplinnämnden har generellt – på grund av sin omfattning och karaktär – längre handläggningstider än ärenden som avgörs på tjänstemannanivå. Av årets avgjorda ärenden har andelen ärenden som har avgjorts av Disciplinnämnden varit högre än föregående år. Det är förklaringen till att den totala genomsnittliga handläggningstiden under året har blivit längre än föregående år, trots att handläggningstiderna har minskat avseende såväl beslut på tjänstemannanivå som beslut fattade av Disciplinnämnden.

Att handläggningstiderna år 2012 var så höga hade bland annat sin förklaring i den tidskrävande tematiska granskningen som det året genomfördes avseende nya skyldigheter för fastighetsmäklare i 2011 års fastighetsmäklarlag. Men störst påverkan hade sannolikt Fastighetsmäklarinspektionens medvetna satsning på att minska sina balanser av oavgjorda ärenden under år 2012. Detta skedde främst genom att prioritera arbetet med att avgöra äldre ärenden, vilket var förklaringen till de långa handläggningstiderna detta år. Den minskade balansen av äldre ärenden skapade goda förutsättningar för inspektionen att på ett så tydligt sätt minska sina handläggningstider under år 2013. Det är med tillfredsställelse som vi kan konstatera att vi, trots ett arbetsintensivt år, har lyckats hålla kvar handläggningstiderna under den målsatta tiden även under år 2014.

Anmälningar och vanliga konsumentfrågor

Antalet inkomna anmälningar har under år 2014 ökat till 303 stycken, vilket är nästan samma nivå som år 2010 och 2011 samt en viss ökning jämfört med år 2012⁴³. Detta tyder på att nedgången i antalet anmälningar under år 2013 troligen har varit tillfällig.

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

⁴³ År 2010 var antalet anmälningar 307 och år 2011 308 stycken, se Fastighetsmäklarinspektionens årsredovisning 2011.

Resultatet av dessa uppföljningar har varit relativt lika mellan åren. Mäklarens uppträdande och agerande har varit den vanligaste frågeställningen som konsumenter anmäler eller ställer frågor om. Ifrågasatt budgivning och bristande information har också haft en hög placering i statistiken. Under år 2014 har placeringarna förändrats något. Ett urval av de mest frekventa frågeställningarna genom åren framgår av Tabell 11.

Fastighetsmäklarinspektionen har under året gjort en översyn av de benämningar (sakområden) som inspektionen använder i sitt arbete. De nya sakområdena har använts vid kategoriseringen av frågeställningarna i de anmälningar och e-postfrågor som har kommit in till myndigheten huvudsakligen från konsumenter. Samma nomenklatur används även i tillsynsbesluten. Från och med år 2014 är strukturen enhetlig, vilket ger bättre förutsättningar för jämförelser mellan sakområden i anmälningar, förfrågningar och tillsynsbeslut. Som en följd av översynen är statistiken inte helt jämförbar med tidigare år.

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

Antal frågeställningar i anmälningar samt i telefonsamtal och e-postfrågor under mätperioderna ⁴⁴	Anmälningar			Telefonsamtal/e-post ⁴⁵		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Budgivning	60	47	73	38	37	65
Mäklarens agerande ⁴⁶	63	53	46	54	51	33
Rådgivnings- och upplysningsskyldighet ⁴⁷	36	40	46	34	64	32
Omsorgsplikt ⁴⁸	1	2	43	- ⁴⁹	19	24
Marknadsföring	38	22	41	- ⁵⁰	15	22

⁴⁴ I tabellen har de sex vanligaste sakområdena för anmälningar respektive frågor rangordnats efter de mest frekventa sakområdena i anmälningarna. På grund av Fastighetsmäklarinspektionens översyn av sakområdenas benämning är 2012 och 2013 års siffror inte fullt jämförbara med år 2014.

⁴⁵ Här redovisas konsumenters kontakter med Fastighetsinspektionen via telefon och e-post. Kontakterna behöver inte grunda sig på kritik mot en mäklare utan kan lika väl vara ett led i konsumentens informationsinhämtning.

⁴⁶ Används när sakfrågan rör mäklarens uppträdande, servicefrågor och liknande.

⁴⁷ Här ingår bland annat det sakområde som i tidigare årsredovisningar har benämnts "Bristande information".

⁴⁸ Sakområdet "Omsorgsplikt" används från och med år 2014 för mäklarens allmänna omsorgsplikt när inte något mer specifikt sakområde passar bättre.

⁴⁹ Frågor som år 2012 statistikfördes på sakområdet Mäklarens agerande skulle med den nuvarande sakområdesindelningen delvis ha statistikförts på sakområdet omsorgsplikt. Det är inte möjligt att särredovisa de frågorna i efterhand.

⁵⁰ Frågor som enligt den nya sakområdesindelningen skulle ha förts på sakområdet "Marknadsföring" har under år 2012 troligtvis statistikförts på sakområdet "Objektsbeskrivning". Det är inte möjligt att särredovisa de frågorna i efterhand.

Antal frågeställningar i anmälningar samt i telefonsamtal och e-postfrågor under mätperioderna ⁴⁴	Anmälningar			Telefonsamtal/e-post ⁴⁵		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Pris i marknadsföring ⁵¹	37	32	32	13	14 ⁵²	17
Provision och annan ersättning	3	14	10	14	20	25
God fastighetsmäklarsed ⁵³	5	7	10	- ⁵⁴	42 ⁵⁵	33

Fastighetsmäklarinspektionen kan konstatera att fastighetsmäklarens hantering av budgivningen är en orsak till anmälan som har ökat markant och som i år har varit den främsta anledningen till en anmälan. Ofta förekommande är också anmälningar som rör priset i marknadsföringen, bland annat ifrågasatt lockpris.

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

Anmälningar som innehåller klagomål om mäklarens omsorgsplikt har ökat under året, men ökningen är sannolikt inte så stor som tabell 11 ger sken av. Anmälningar som i år har statistikförts på detta sakområde kan tidigare år ha spridits på fler mer detaljerade sakområden.

Även klagomål som rör marknadsföring ser ut att ha ökat markant. Det kan troligtvis förklaras med att motsvarande klagomål under tidigare år delvis har statistikförts som ifrågasättanden av objektsbeskrivningen.

Beträffande frågorna per telefon och e-post är fördelningen likartad. Av statistiken går det inte att utläsa vad som har utgjort problem och vad som har varit frågor för att få förköpsinformation.

Frågor om budgivning ställs ofta av spekulanter som inte har fått köpa ett objekt som de har lagt på bud på. Funderingar om budgivningen kan även väckas hos köparen när denne har fått anbudsförteckningen. Det faktum att budgivarna är många, har stannat i budgivningen eller dragit tillbaka sina bud – t.ex. på grund av att de deltar i flera budgivningar samtidigt – kan väcka funderingar hos köparen eller andra budgivare om hur budgivningen har gått till. Att budgivningen på ett objekt ”drar iväg” kan i sin tur väcka frågor och misstankar om att mäklaren har använt sig av ett lockpris i

⁵¹ Detta sakområde har i tidigare årsredovisningar benämnts ”Lockpris”.

⁵² I årsredovisningen 2013 har denna siffra felaktigt angetts vara noll (0).

⁵³ Används från och med år 2014 när inte något mer specifikt sakområde passar bättre.

⁵⁴ Det är inte möjligt att i efterhand särredovisa antalet frågor hänförliga till sakområdet ”God fastighetsmäklarsed”.

⁵⁵ Denna siffra motsvarar det antal frågor som under mätperioderna har hänförs till gruppen ”Övrigt”.

marknadsföringen. Budgivning och lockpris är två sakområden som ligger nära varandra.

Merparten av frågorna om priset i marknadsföringen har noterats under hösten, vilket tidsmässigt stämmer överens med den mediala uppmärksamheten för frågan om lockpriser från ekonomijournalister med flera. Mäklarbranschen själv vittnar även om att de initiativ som branschen, mäklarföretag och enskilda mäklare tagit för att komma till rätta med detta problem delvis har tappat sin effekt sedan i höstas.

Tematiska tillsynsärenden

Fastighetsmäklarinspektionen har i ett egeninitierat tematiskt tillsynsprojekt granskat objektsbeskrivningar som fastighetsmäklare har upprättat i förmedlingsuppdrag.

Projektets syfte har varit att

- tydliggöra vilka krav som ställs på objektsbeskrivningar enligt lag och god fastighetsmäklarsed,
- få underlag för fler praxisbildande beslut om objektsbeskrivningar som kan publiceras som vägledning för både allmänheten och branschen och
- ge branschen incitament till att kvalitetsgranska sina mallar och att vidta eventuella andra egenåtgärder för att objektsbeskrivningar ska utformas på ett korrekt sätt.

Det huvudsakliga målet med tillsynen har varit att konsumenter inför visningar får en objektsbeskrivning med fullständig och korrekt information, så att de kan bilda sig en uppfattning om förmedlingsobjektet och fatta välgrundade beslut inför budgivningen och kontraktskrivningen.

Vid granskning av ett helt dokument, t.ex. en objektsbeskrivning, är det naturligt att fler brister kan identifieras än vid granskningen av ett specifikt villkor, t.ex. en återgångsklausul. Utfallet av årets tematiska tillsyn har visat att de objektsbeskrivningar som de granskade mäklarna har upprättat i stor utsträckning uppfyller fastighetsmäklarlagens krav. De brister som Fastighetsmäklarinspektionen har uppmärksammat i de granskade objektsbeskrivningarna har omfattat bland annat uppgifter om upplåten mark, andelstal och pantsättning avseende bostadsrätter samt uppgifter om gemensamhetsanläggningar och driftskostnader avseende fastigheter.

I projektet har Fastighetsmäklarinspektionen initierat 24 ärenden avseende lika många fastighetsmäklare. Varje mäklare har på inspektionens begäran lämnat in en förteckning över sina förmedlingsuppdrag som hade avslutats under perioden den 1 januari 2014 – den 30 juni 2014. Utifrån den inkomna förteckningen har inspektionen valt ut två förmedlingsuppdrag för en

närmare granskning. Förmedlingsuppdragen har avsett ungefär lika många fastigheter som bostadsrätter.

Av de 24 ärendena har tre avskrivits utan att objektsbeskrivningen har granskats. En mäklare begärde återkallelse av sin registrering under den pågående granskningen. De övriga hade inte avslutat några förmedlingsuppdrag under den aktuella tiden respektive inte upprättat någon objektsbeskrivning som var riktad till konsumenter.

I vardera av de övriga 21 ärendena har två objektsbeskrivningar granskats. I nio ärenden har utformningen av objektsbeskrivningen fått till följd att fastighetsmäklaren har meddelats en disciplinär påföljd (fem erinran och fyra varningar).⁵⁶ Bristerna i dessa ärenden har bestått av att objektsbeskrivningen har

- saknat uppgiften om bostadsrättens pantsättning,
- haft felaktiga uppgifter om bostadsrättens andel av föreningen respektive årsavgifterna,
- saknat uppgifter om pantsättningen och information om en nyttjanderätt till två uteplatser,
- innehållit endast uppgiften om andelen i föreningen när mäklaren hade tillgång även till uppgiften om andelen av årsavgifterna,
- saknat uppgifterna om andelstal och bostadsrättsföreningens namn trots att mäklaren haft tillgång till dessa uppgifter,
- saknat uppgifter om eller haft otillräckliga uppgifter om en gemensamhetsanläggning,
- haft en bristfällig uppgift om upplåten mark och
- haft bristfälliga uppgifter om driftskostnader.

Dessutom har disciplinära påföljder meddelats för att uppgifterna i en objektsbeskrivning har varit vilseledande och för att en objektsbeskrivning inte hade tillhandahållits tilltänkta köpare.

Per den 19 februari 2015 har inget av de nio besluten om påföljd överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm. Sju av de nio avgörandena har vunnit laga kraft.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Antalet tillsynsärenden som har påbörjats på Fastighetsmäklarinspektionens initiativ (utöver de tematiska tillsynsärendena) har år 2014 varit 33, jämfört med 17 respektive 45 åren 2013 och 2012. Dessa egeninitierade ärenden kan ha inletts till följd av inspektionens egna kontroller och granskningar,

⁵⁶ Åtta påföljder meddelades av Disciplinnämnden vid sammanträdet i december 2014 och en påföljd meddelades vid nämndens efterföljande sammanträde i februari 2015.

uppföljningar av tidigare tillsynsbeslut, omvärldsbevakning samt beslut och annan dokumentation från andra myndigheter. Det varierande antalet mellan åren är naturligt, eftersom de omvärldsfaktorer som kan ge incitament till att ett tillsynsärende läggs upp inte följer någon återkommande struktur.

Inspektionen har under år 2014 följt upp skuldsättningen hos tre fastighetsmäklare, som hade restförda skulder vid registreringstidpunkten, och tagit initiativ till att granska en mäklare närmare med anledning av uppföljningen. Beslut från Allmänna reklamationsnämnden (ARN) har varit orsaken till sex egeninitierade tillsynsärenden.

Egeninitierade ärenden omfattade tidigare även tematisk tillsyn, som har redovisats separat från och med år 2013. Det totala antalet tematiska tillsynsärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden är 57 stycken år 2014, vilket är samma antal som föregående år.

Tillsynsärendenas utgång

Under år 2014 har både antalet och andelen fastighetsmäklare som har meddelats en disciplinär påföljd ökat.

Tabell 12 Tillsynsärendenas utgång

Tillsynsärendenas utgång	2012	2013	2014
Totalt antal avskrivna ärenden	306	268	247
Antal avskrivna ärenden av tjänsteman	254	229	200
varav:			
• avskrivning utan yttrande från mäklaren	41 ⁵⁷	48	47
• avskrivning efter yttrande från mäklare	213	181	153
Antal avskrivna ärenden av Disciplinnämnden	52	39 ⁵⁸	47
Totalt antal mäklare med beslut om disciplinpåföljd	111	71	83
Antal mäklare vars registrering har återkallats	1	4	1
Antal mäklare som har meddelats varning	86	45 ⁵⁹	62 ⁶⁰
Antal mäklare som har meddelats erinran ⁶¹	24	22	20

⁵⁷ I årsredovisningen för år 2012 redovisades i tabell 21 ett ärende som hade avgjorts av Disciplinnämnden. Den i årsredovisningen 2013 rättade siffran har överförts oförändrad.

⁵⁸ Granskningen i ett tillsynsärende kan gälla flera fastighetsmäklare. Disciplinnämnden hade i de redovisade tillsynsärendena beslutat om avskrivning beträffande 49 fastighetsmäklare.

⁵⁹ Antalet tillsynsbeslut av Disciplinnämnden om varning var egentligen 46, eftersom en mäklare hade meddelats varning i två olika tillsynsbeslut.

⁶⁰ Antalet tillsynsbeslut av Disciplinnämnden om varning är egentligen 63, eftersom en mäklare har meddelats varning i två olika tillsynsbeslut. I siffran 62 ingår ett beslut med anledning av en anmälan om närståendeförväv, som borde ha lagts upp som ett egeninitierat ärende när inspektionen bestämde sig för att utreda omständigheterna i ärendet. Ett ärende som omprövats har räknats bort, eftersom resultatet av omprövningen blev att Fastighetsmäklarinspektionen upphävde det tidigare beslutet om varning. Beslutet har i stället lagts till i siffran för "Antal avskrivna ärenden av Disciplinnämnden".

Tillsynsärendenas utgång	2012	2013	2014
Antal mäklare som varit föremål för tillsynsbeslut	390	322	308
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet mäklare med tillsynsbeslut	28,5	22,0	27,0
Andel mäklare med disciplinpåföljd i % av antalet registrerade mäklare	1,65	1,06	1,22

Under året har myndigheten avgjort färre ärenden på tjänstemannanivå än både år 2013 och 2012. Andelen sådana tillsynsbeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut är mindre än föregående år, 61 procent jämfört med 65 procent år 2013, men större jämfört med år 2012 då motsvarande siffra var 59 %.

Disciplinnämnden har under år 2014 haft tio⁶² sammanträden jämfört med nio sammanträden både år 2013 och elva sammanträden år 2012. Anledningen till att ett av de inplanerade sammanträdena har ställts in i början av år 2014 var inspektionens personalsituation och arbetsbelastning, bland annat på grund av lokalbytet som genomfördes i slutet av år 2013.

Under år 2014 har 131 ärenden avgjorts av Disciplinnämnden, vilket är fler än föregående år, men färre än år 2012. Disciplinnämndens sammantagna bedömning av påföljden i ett ärende görs utifrån principen att en strängare påföljd konsumerar en mildare. Återkommande förseelser av liknande slag kan leda till en strängare påföljd.

En (1) mäklare har under år 2014 fått sin registrering återkallad i ett beslut av disciplinnämnden, vilket är en återgång till samma antal som år 2012. Att fyra mäklare fick sin registrering återkallad år 2013 var en tillfällighet.

Att antalet mäklare som har meddelats en disciplinär påföljd varit fler år 2014 än 2013 kan delvis förklaras av den tematiska tillsynen om objektsbeskrivningar som nyligen har avslutats. Drygt en tredjedel av mäklarna som ingick i denna granskning meddelades en påföljd.

Fastighetsmäklarinspektionen har under året avgjort 330 tillsynsärenden⁶³ mot 308 fastighetsmäklare. Av dessa har 27 procent meddelats en eller flera disciplinpåföljder. Det innebär att andelen av de granskade fastighetsmäklare som meddelats en disciplinär påföljd har ökat under året jämfört med år 2013 och ligger nu på ungefär samma nivå som år 2012.

⁶¹ Erinran är en ny påföljd i fastighetsmäklarlagen (2011:666). På grund av övergångsbestämmelserna gäller den upphävda fastighetsmäklarlagen (1995:400) i fråga om uppdragsavtal som har ingåtts före den 1 juli 2011. Så länge de två påföljdssystemen är tillämpliga parallellt är statistiken över meddelade varningar inte fullt jämförbara innehållsmässigt.

⁶² Antalet protokollförda sammanträden är egentligen 11, men ett sammanträde behandlade enbart ett beslut om att ompröva ett tidigare fattat beslut. Beslutet att ompröva det tidigare beslutet fattades per capsulam.

⁶³ Se tabell 10.

Antalet mäklare som meddelats en disciplinär påföljd har motsvarat drygt en (1) procent av det totala antalet fastighetsmäklare som var registrerade vid utgången av år 2014 (6 792 mäklare, varav 100 hyresförmedlare).

De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder

Under år 2014 har den vanligaste grunden för disciplinpåföljder mot fastighetsmäklare varit bristfälliga åtgärder eller dokumentation om kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen. Därefter kommer brister i objektsbeskrivningen och brister avseende dokumentationen över förmedlingsuppdraget i en så kallad journal.

Tabell 13 **De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder**⁶⁴

Bedömd sakfråga	2012	2013	2014
Kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen	33	15	28
Objektsbeskrivning	13	13	27
Journal	26	31	22
Anbudsförteckning	9	9	13
Omsorgsplikt, informations- och upplysningsplikt	15	10	13
Överlåtelsehandlingar	8	2	10
Marknadsföring ⁶⁵	5	1	7
Uppdragsavtal	7	8	5

Den vanligaste grunden för disciplinpåföljder har under år 2014 varit brister avseende kundkännedom enligt penningtvättslagstiftningen. Bristerna gäller dels fastighetsmäklarens åtgärder för att uppnå kundkännedom, dels hur mäklaren har dokumenterat sina åtgärder. Fastighetsmäklarinspektionen kan konstatera att dessa grunder för påföljd återigen har ökat. Inspektionen kommer i sin tillsynsverksamhet under nästa verksamhetsår att ha ett särskilt fokus på mäklarnas åtgärder enligt penningtvättslagstiftningen.

Under år 2014 har Fastighetsmäklarinspektionen genomfört en tematisk granskning av objektsbeskrivningar av bostadsrätter respektive fastigheter. Granskningen har under år 2014 fått till följd att antalet disciplinpåföljder för brister i objektsbeskrivningar har ökat⁶⁶.

Avsaknad av journaler eller ofullständiga anteckningar över förmedlingsuppdragen har varit en vanlig grund för disciplinära påföljder de

⁶⁴ Grunderna för de disciplinära påföljderna återkallelse av registreringen, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

⁶⁵ I tidigare årsredovisningar har detta sakområde benämnts "Vilseledande marknadsföring".

⁶⁶ Se avsnittet "Tematiska tillsynsärenden".

senaste åren. Om en fastighetsmäklare har underlåtit att notera en eller flera åtgärder i journalen har det normalt gett anledning till en erinran. Om mäklaren har underlåtit att upprätta och tillhandahålla en journal har det normalt gett anledning till en varning.

Överklaganden av tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

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

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

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

Tabell 14 **Antal överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden**

Antal överklaganden av inspektionens beslut om disciplinpåföljd	2012	2013	2014
Antal överklaganden från mäklare av inspektionens beslut om disciplinpåföljd	35	20	27
varav			
• återkallelse av registreringen	1	2	0
• varning	34	14	22
• erinran	0	4	5
Antal slutligt avgjorda överklaganden av förvaltningsdomstol, varav	38	33	16
utgången har fastställts till			
• återkallelse av registrering	1	2	0
• varning	28	19	11
• erinran	0	0	2
utgången har ändrats till			
• varning	0	0	1
• erinran	0	1	0

Antal överklaganden av inspektionens beslut om disciplinpåföljd	2012	2013	2014
• ingen disciplinpåföljd	9	11	2

Två av de överklaganden som har kommit in från fastighetsmäklare under år 2014 har avsett beslut som Fastighetsmäklarinspektionen hade meddelat under år 2013.

Erinran infördes som en ny och mildare påföljd än varning genom fastighetsmäklarlagen (2011:666), som trädde i kraft den 1 juli 2011. I förhållande till de 20 meddelade besluten om erinran under år 2014⁶⁷ har fem, dvs. 25 procent, av besluten överklagats. Antalet överklaganden av beslut om varning har uppgått till 22, vilket motsvarar 35 procent i förhållande till de 63 meddelade besluten om varning under år 2014. Överklagandefrekvensen år 2014 ligger högre än under år 2013, då andelen överklaganden beträffande erinran var fyra av 22, dvs. 18 procent och beträffande varning 14 av 46, dvs. 30 procent i förhållande till antalet beslut.

I jämförelse med beslut om varning och erinran är överklagandefrekvensen betydligt högre för beslut om återkallelse av registreringen. Det enda beslutet om återkallelse av registreringen som har meddelats under år 2014 överklagades i januari 2015. Två av de fyra beslut om återkallelse av registreringen som meddelades år 2013 överklagades. En av dessa återkallelser ändrades till en varning av förvaltningsrätten. Domen har vunnit laga kraft. Det andra överklagandet prövas för närvarande i kammarrätten. Det beslut om återkallelse av registreringen som överklagades år 2012 har vunnit laga kraft genom att kammarrätten inte meddelade prövningstillstånd år 2013.

För de domar som har vunnit laga kraft under år 2014 har tiden mellan fastighetsmäklarens överklagande och det lagakraftvunna avgörandet som minst varit 9 månader (en domstolsinstans) och som mest 2 år 6 månader (tre domstolsinstanser). Vid årsskiftet 2014/2015 pågick 37 processer med anledning av att fastighetsmäklaren hade överklagat beslutet om disciplinpåföljd.

Förvaltningsrätten i Stockholm

Fjorton domar, där en fastighetsmäklare har överklagat Fastighetsmäklarinspektionens beslut om disciplinär påföljd till förvaltningsrätten, har vunnit laga kraft under år 2014. I tolv av dessa avgöranden har mäklarens yrkande om ändring avslagits, varav en dom avsåg en erinran och övriga en varning.

⁶⁷ Se tabell 12.

I två av förvaltningsrättens domar har fastighetsmäklarens överklagande bifallits. I den ena domen har Fastighetsmäklarinspektionens beslut om återkallelse av registreringen ändrats till en varning. I den andra domen har inspektionens beslut om en varning upphävts av förvaltningsrätten.

Kammarrätten i Stockholm

Två domar avseende fastighetsmäklare som har meddelats av kammarrätten har vunnit laga kraft under år 2014. En erinran har fastställts och en varning har upphävts.

Högsta förvaltningsdomstolen

Någon dom har under året inte meddelats av Högsta förvaltningsdomstolen avseende tillsyn över fastighetsmäklare.

Utföra kontroller och granskningar

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

Tabell 15 **Kontroller och granskningar**

Kontroller och granskningar	2012 ⁶⁸	2013	2014
Antal påbörjade ärenden	1 097	992	915
varav:			
• återkommande registerkontroller	4	4	4
• anmälan om närståendeförvärv	10 ⁶⁹	11	7
• försäkringsfrågor	866	793	686 ⁷⁰
• utebliven årsavgift	217	184	218
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0

⁶⁸ I årsredovisningen för år 2012 fanns det en tabell benämnd ”Registerkontroller” som till viss del motsvarade denna tabell. Där fanns det en rad om ”Återkommande anmälningar” som avsåg den tidigare rutinen att lägga upp ett tillsynsärende när en mäklare hade blivit anmäld till Fastighetsmäklarinspektionen vid minst tre tillfällen under en tvåårsperiod. I inspektionens handbok har denna rutin omformulerats och ingår inte i gruppen kontroller och granskningar. Återkommande liknande brister kan dock fortfarande vara ett skäl för Fastighetsmäklarinspektionen att egeninitiera ett tillsynsärende mot en fastighetsmäklare. Sedan den 1 januari 2013 hör sådana ärenden till verksamhetsgrenen ”Bedriva annan egeninitierad tillsyn”.

⁶⁹ I årsredovisningen för år 2012 ingick anmälningar om närståendeförvärv i ärendetypen ”anmälan om självinträde m.m.” i dess tabell 20. I fastighetsmäklarlagen (2011:666), som trädde i kraft den 1 juli 2011, finns ingen skyldighet för fastighetsmäklare att anmäla självinträde. Övergångsbestämmelserna innebär dock att sådana anmälningar också därefter kan ha kommit in till Fastighetsmäklarinspektionen i förmedlingsuppdrag där fastighetsmäklarlagen (1995:400) fortfarande har varit tillämplig. Det kan därför övergångsvis ingå anmälningar om självinträde i tabellens siffror avseende anmälningar om närståendeförvärv.

⁷⁰ Det är antalet ärenden som redovisas i tabellen. Ett av ärendena avser 82 mäklare.

Kontroller och granskningar	2012 ⁶⁸	2013	2014
Antal avgjorda ärenden	1 183	973	985
varav:			
• återkommande registerkontroller	4	3	5
• anmälningar om närståendeförvärv	10 ⁷¹	10	7
• försäkringsfrågor	952	776	755 ⁷²
• utebliven årsavgift	217	184	218
• övriga kontroller av formella krav	0	0	0

Utföra återkommande registerkontroller

Enligt 6 § 5 fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklare vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare. Varje år gör Fastighetsmäklarinspektionen därför återkommande kontroller av om mäklare har restförd skulder eller noteringar i Rikspolisstyrelsens belastningsregister. Inspektionens planering är att varje år kontrollera ungefär en femtedel (20 procent) av de registrerade fastighetsmäklarna. Ett nytt ärende läggs normalt upp varje kvartal.

Under år 2014 har myndigheten kontrollerat 1 250 fastighetsmäklare av de vid årsskiftet 2014/15 totalt 6 792 registrerade mäklarna, vilket utgör cirka 18 procent. Resultatet av årets registerkontroller har gett Fastighetsmäklarinspektionen anledning till att egeninitiera endast ett (1) tillsynsärende.⁷³ År 2013 kontrollerades 1 328 fastighetsmäklare (20 procent), där kontrollerna inte gav anledning till att initiera något tillsynsärende alls. År 2012 kontrollerades 1 371 mäklare (21 procent), vilket ledde till nio (9) egeninitierade tillsynsärenden. Dessutom kontrollerar inspektionen numera alltid om en fastighetsmäklare är restförd för skulder eller har noteringar i belastningsregistret i alla tillsynsärenden där en begäran om yttrande skickas till mäklaren.

Handlägga anmälan om närståendeförvärv

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2014 fått in sju (7) anmälningar från fastighetsmäklare om närståendeförvärv. Av dessa har sex (6) avskrivits utan att något tillsynsärende har egeninitierats. Ett ärende som inleddes år 2013 har utretts och lett till ett beslut om disciplinpåföljd (varning) under år 2014.⁷⁴

⁷¹ Se fotnoten 69.

⁷² Se fotnoten 70.

⁷³ Ytterligare en mäklare uppmärksammades i kontrollerna, men uppgifterna fördes i detta fall in i ett redan pågående tillsynsärende. Det är också värt att nämna att de fastighetsmäklare som kontrollerades under år 2014 hade registrerats från och med mars år 2011 till och med augusti år 2013.

⁷⁴ Se tabell 12 och not 60.

Handlägga försäkringsfrågor

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

Enligt 6 § 1 fastighetsmäklarlagen (2011:666) krävs att en fastighetsmäklare har en försäkring för skadeståndsansvar enligt 25 § samma lag. Det framgår av 20 § andra stycket 4 fastighetsmäklarförordningen (2011:668) att försäkringsskyddet kan upphöra tidigast en månad efter det att Fastighetsmäklarinspektionen har underrättats om upphörandet. Den dag som Fastighetsmäklarinspektionen får ett meddelande från ett försäkringsbolag om att försäkringen har upphört föreläggs fastighetsmäklaren att inom 31 dagar komma in med ett nytt försäkringsintyg. Om inte ett intyg har kommit in till inspektionen återkallas fastighetsmäklarens registrering dagen efter det sista datumet. Om försäkringsbolaget meddelar Fastighetsmäklarinspektionen att försäkringen kommer att upphöra ett visst senare datum, ska beslutet om återkallelse av registreringen fattas dagen efter detta datum. Även i dessa fall föreläggs mäklaren att inom den angivna tiden komma in med ett försäkringsintyg. Det framgår alltid av dessa beslut att återkallelsen gäller omedelbart.

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 har varit att avregistreringar av mäklare ska ske så snart som möjligt, men högst en arbetsdag efter den dag som ett beslut eller en dom om att återkalla registreringen har vunnit laga kraft eller efter den dag som en egen begäran om avregistrering avser. Denna resultatindikator omfattar bland annat beslut om att återkalla en registrering på grund av att fastighetsmäklaren inte längre har en gällande försäkring för skadeståndsansvar. Avregistreringen ur fastighetsmäklarregistret ska ske senast en dag efter ett omedelbart gällande beslut om återkallelse av registreringen.

I ärendena om försäkringsfrågor har beslutet om återkallelse av registreringen i de flesta fall skett cirka en månad efter det att Fastighetsmäklarinspektionen har underrättats om den annullerade försäkringen eller en dag efter det att försäkringen har upphört. Fastighetsmäklarinspektionen har tittat närmare på 20 ärenden där den tid som har framgått av diarieföringssystemet har varit mest avvikande i förhållande till reglerna.⁷⁵ I ett av dessa ärenden har beslutet om återkallelse av registreringen fattats för tidigt. I två fall har Fastighetsmäklarinspektionen i samband med annulleringen av försäkringen fått information om att fastighetsmäklaren har avlidit. Avregistreringen har då skett efter det att myndigheten har kontrollerat att denna uppgift har varit korrekt. Av övriga 17 ärenden har endast ett beslut fattats senare än en dag efter den arbetsdag som försäkringsskyddet hade upphört.

⁷⁵ Kontrollen har gjorts genom att i ärendeakterna kontrollera från vilka datum försäkringarna upphörde.

Handlägga utebliven årsavgift

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

Antalet ärenden som påbörjas med anledning av att fastighetsmäklare har varit sena med att betala årsavgiften varierar år från år. Orsaken till att fastighetsmäklare inte har betalat årsavgiften skiftar, alltifrån att mäklaren har avlidit eller inte längre har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, till att fakturan har förkommit.

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 har varit att avregistreringar av mäklare ska ske så snart som möjligt, men högst en arbetsdag efter den dag som ett beslut eller en dom om att återkalla registreringen har vunnit laga kraft eller efter den dag som en egen begäran om avregistrering avser. Denna resultatindikator omfattar bland annat att fastighetsmäklaren inte har betalat den årliga avgiften i tid.

Fastighetsmäklarinspektionen har den 9 april 2014 konstaterat att 218 fastighetsmäklare inte hade betalat årsavgiften och fattat beslut om att registreringen återkallades omedelbart. Avregistreringar med anledning av sådana beslut sker normalt samma dag som besluten expedieras.

Av de 218 besluten om avregistrering har 166 beslut omprövats på grund av att mäklaren då har betalat in årsavgiften eller i efterhand har kunnat visa att årsavgiften hade betalats i tid.

Som jämförelse kan nämnas att antalet omprövade beslut om återkallelse av registreringen på grund av att årsavgiften inte hade betalats i rätt tid var 123 år 2013 och 143 år 2012. År 2014 fattade Fastighetsmäklarinspektionen besluten om återkallelser av registreringarna den 9 april. Detta kan jämföras med att besluten fattades den 11 april år 2013 och den 4 april år 2012. Någon slutsats om varför antalet omprövningar var fler år 2014 jämfört med tidigare år kan alltså inte dras mot bakgrund av beslutsdatum.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens handläggningsrutiner ska myndigheten inleda en utvidgad granskning mot fastighetsmäklare som har varit sena med att betala årsavgiften tre gånger eller fler under de senaste fem åren. År 2014 fann Fastighetsmäklarinspektionen två mäklare vid denna kontroll. Eftersom den ena av dem begärde avregistrering, fick granskningen till resultat att ett tillsynsärende egeninitierades på denna grund. Under år 2013 egeninitierade Fastighetsmäklarinspektionen inte något tillsynsärende med anledning av motsvarande kontroll, medan

inspektionen år 2012 egeninitierade tre tillsynsärenden mot fastighetsmäklare.

Kontrollera övriga formella krav

Fastighetsmäklare är i enlighet med 9 § fastighetsmäklarförordningen (2011:668) skyldiga att anmäla till Fastighetsmäklarinspektionen om mäklaren upphör med sin verksamhet, försätts i konkurs eller får näringsförbud. Detsamma gäller om något annat av de formella kraven för att vara registrerad som fastighetsmäklare har ändrats. Förutom begäran om avregistreringar har inspektionen under år 2014 inte fått in några sådana anmälningar.

Anmälningar till åklagare om ifrågasatt otillåten fastighetsförmedling

Fastighetsmäklarinspektionen ändrade under år 2013 sina rutiner för handläggningen av ärenden som initieras på grund av att det har bedömts finnas anledning att anta att någon person yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med skyldigheten för fastighetsmäklare att vara registrerade. Bakgrunden till detta var en dialog med Riksåklagaren som inleddes under år 2012.

Tabell 16 **Antalet anmälningar till åklagare om otillåten fastighetsförmedling**

Anmälningar till åklagare	2012	2013	2014
Antal påbörjade ärenden	12	62	28
Antal avgjorda ärenden	19	43	42
Antal personer som anmälts till åklagare	5	25	32

Under år 2014 har totalt 28 ärenden som har gällt misstänkt otillåten fastighetsförmedling påbörjats. Av dessa hade fem (5) ännu vid årsskiftet inte avgjorts av Fastighetsmäklarinspektionen.

Anledningen till att fler ärenden har avgjorts under år 2014 i förhållande till hur många som har initierats, beror bland annat på att myndigheten i slutet av oktober år 2013 tog emot en anmälan mot 51 personer. Denna anmälan fick till följd att lika många ärenden lades upp och 17 av dessa ärenden har avgjorts under år 2014.

Av de 42 ärenden som har avgjorts under år 2014 har Fastighetsmäklarinspektionen avskrivit 10 ärenden. I 32 av ärendena har inspektionen skickat en anmälan om misstänkt otillåten fastighetsförmedling till en åklagare, vilket är en andel på 76 procent. Detta ska jämföras med åren 2013 och

2012, då andelen anmälningar av de avgjorda ärendena var 58 respektive 26 procent.

De besked som Fastighetsmäklarinspektionen har fått från Åklagarmyndigheten om huruvida åtal har väckts eller förundersökningar lagts ner eller inletts, är inte tillräckligt många för att ge en rättvis bild av utgången under året. Värt att nämna är emellertid att Fastighetsmäklarinspektionen i april 2014 begärde överprövning av åklagarens beslut i två ärenden. Det ena gällde ett beslut att inte överklaga en tingsrätts dom och det andra gällde Åklagarmyndighetens beslut att lägga ner en förundersökning. Resultatet blev i båda fallen att Åklagarmyndigheten ändrade sina beslut.

Utfärda regler

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

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

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

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

Fastighetsmäklarinspektionen har fyra gällande författningar med föreskrifter, vilka är kungjorda i Kammarkollegiets författningssamling. Inspektionen har inte några allmänna råd för närvarande.

Kostnader för regelarbetet

Tabell 17 **Kostnader för regelarbetet 2014**

Kostnad, tkr	2012	2013	2014
Totalt	- ⁷⁶	339	7

Fastighetsmäklarinspektionen har i början av år 2014 lämnat uppgifter till regeringen och utgivaren av Svensk författningssamling (SFS) i enlighet med bestämmelserna i författningssamlingsförordningen (1976:725). Några andra kostnader som hör till detta verksamhetsområde har inte uppstått under år 2014.

⁷⁶ Innan den 1 januari 2013 redovisades kostnaderna för regelarbetet inom registerverksamheten respektive tillsynsverksamheten beroende på reglernas innehåll. Som en viss jämförelse hänvisas till årsredovisningen för år 2012 (tabell 6), där det framgår att Fastighetsmäklarinspektionen hade kostnader på 8 000 kr för implementering av EU-direktiv. Av texten kan utläsas att kostnaderna avsåg arbetet med att införliva Europaparlamentets och rådets direktiv 2005/36/EG av den 7 september 2005 om erkännande av yrkeskvalifikationer (yrkeskvalifikationsdirektivet) i Fastighetsmäklarinspektionens föreskrifter. Denna kostnadspost utgjorde dock inte en fullständig redovisning av kostnaderna för regelarbetet år 2012. Kostnaderna för regelarbetet har därför bedömts inte vara möjliga att särredovisa för år 2012.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

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

Fastighetsmäklarinspektionens strategiska utgångspunkter för arbetet med kommunikationsverksamheten framgår av kommunikationsstrategin.

Uppgifter som ingår i verksamhetsområdet

I kommunikationsverksamheten ingår följande verksamhetsgrenar.

- Informera allmänheten och konsumenter
- Informera fastighetsmäklare och studenter

Kostnader för kommunikationsverksamheten

Kostnaderna för kommunikationsverksamheten har år 2014 ökat jämfört med åren 2013 och 2012. Ökningen beror framför allt på att Fastighetsmäklarinspektionens totala kostnader har ökat med drygt två miljoner jämfört med föregående år, vilket innebär att kärnverksamheterna får bära en större del av de gemensamma kostnaderna. Men också på att inspektionen under året har haft fler annonser på webbplatser för bostäder och i olika boendeinriktade bilagor till dags- och kvällspress.

Tabell 18 **Kostnader för kommunikationsverksamheten**

Kostnad, tkr	2012 ⁷⁷	2013	2014
Informera allmänheten och konsumenter	3 192	4 049	4 198
Informera fastighetsmäklare och studenter	1 976	1 743	1 999
Totalt	5 168	5 783	6 197

⁷⁷ I årsredovisningen för år 2012 var kostnaderna för kommunikationsverksamheten uppdelad på "Konsumentinformation", "Branschinformation" och "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning". Med anledning av Fastighetsmäklarinspektionens nya klassificeringsstruktur från och med den 1 januari 2013 ändrades strukturen för tidsredovisningen. Sedan år 2013 tidsredovisas kommunikationsverksamheten på de två verksamhetsgrenarna som framgår av tabell 18. Den tidigare kostnadsposten "Konsumentinformation" motsvarar den nya verksamhetsgrenen "Informera allmänheten och konsumenter". Den tidigare kostnadsposten "Branschinformation" motsvarar den nya verksamhetsgrenen "Informera fastighetsmäklare och studenter". I den nya strukturen finns det däremot ingen motsvarighet till den tidigare kostnadsposten "Implementering av ny fastighetsmäklarlagstiftning". För att få jämförbara siffror i årsredovisningen 2013 delades denna kostnadspost för år 2012 upp på de två nya verksamhetsgrenarna utifrån deras andel av de totala kostnaderna. Dessa siffror har förts över oförändrade till denna årsredovisning.

Mål och resultatindikatorer

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

Enligt inspektionens verksamhetsplan för år 2014 ska följande resultatindikatorer följas upp.

- Vår webbplats besöks av minst 1 250 unika besökare per dag.
- Vår skriftliga information på webbplatsen är uppdaterad och har ett läsbarhetsindex som uppgår till högst 50.
- Vi uppnår 100 procent godkända tester vid mätningar av webbplatsens tillgänglighet enligt Validerat.se.

Uppföljningen av årets resultatindikatorer visar att webbplatsen har haft i genomsnitt 1 106 unika besökare per dag, vilket är acceptabelt men inte uppfyller inspektionens kanske alltför höga målsättning. Det genomsnittliga läsbarhetsindexet ligger under 50 och även tillgänglighetsmålet på 100 procent har uppnåtts.

Fastighetsmäklarinspektionens webbplats

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

Sök beslut

Under år 2014 har den nya funktionen ”Sök beslut” införts på webbplatsen. Där finns Fastighetsmäklarinspektionens beslut som har fattats av Disciplinnämnden från och med den 1 januari 2014. Besluten publiceras i en identifierad version av originalbeslutet. Funktionen lanserades efter midsommarhelgen 2014, då samtliga beslut från januari – juni publicerades. Publiceringen på webbplatsen har därefter skett successivt under året när besluten har blivit expedierade och protokollet från det senaste sammanträdet har justerats.

Syftet med webbpubliceringen är att på ett snabbt och enkelt sätt nå ut till allmänheten, konsumenter, fastighetsmäklare och andra intressenter med information om Fastighetsmäklarinspektionens beslut i tillsynsärenden. I sidhuvudet av varje beslut framgår det om beslutet har vunnit laga kraft eller har överklagats. På sikt kommer man beträffande de överklagade besluten också få hänvisningar till domar och beslut från de allmänna

förvaltningsdomstolarna. Då kan man själv ta reda på om Fastighetsmäklarinspektionens beslut har fastställts eller ändrats.

Genom en särskild funktion kan man bland annat söka på olika sakområden, datum för besluten samt om Fastighetsmäklarinspektionens avgörande har blivit en avskrivning eller någon av de disciplinära påföljderna erinran, varning eller återkallelse av registreringen. Det är också möjligt att göra fritextsökningar. På sikt blir den nya sökfunktionen en bra källa för att få del av Fastighetsmäklarinspektionens bedömningar av vilka skyldigheter fastighetsmäklare har och vad som är god fastighetsmäklarsed.

Funktionen ”Sök beslut” har sedan den lanserades i slutet av juni klättrat allt högre när det gäller de mest besökta sidorna på Fastighetsmäklarinspektionens webbplats. Om man enbart tittar på statistiken i juli – december 2014 kom ”Sök beslut” på femte plats. Utöver detta framgår det av den enkätundersökning riktad till fastighetsmäklare, som genomfördes i december månad, att gensvaret är mycket positivt. Hela 80 procent av de tillfrågade ansåg att funktionen är värdefull.

Länkar till webbplatsen

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

Främsta kanalen har varit de klickbara annonser, så kallade banners, som Fastighetsmäklarinspektionen under år 2014 har haft på de tre största annonsplatserna för bostäder som är till salu. Syftet har varit att nå de konsumenter som har planer på att byta bostad eller som av andra skäl är intresserade av bostadsmarknaden. På en av annonsplatserna förekom Fastighetsmäklarinspektionen under nio månader och i tre månader på de två andra. Under året har våra banners exponerats över fem miljoner gånger på dessa webbplatser. Inspektionens webbplatsstatistik visar att närmare 14 000 besökare har kommit direkt via de tre bostadssajter där bannern har funnits, vilket tyder på att det är effektiva kanaler.

Fastighetsmäklarinspektionens webbplatsstatistik visar att antalet besökare som har kommit till www.fmi.se via länkar från Boverkets och Konsumentverkets webbplats OmBoende har stabiliserats på drygt 1 000 besökare årligen. Över hälften av landets kommuner har länkar från sina konsumentsidor till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats.

Synlighet i medierna genererar också besök på webbplatsen. Exempelvis har en artikel som publicerades på en stor dagstidnings webbplats genererat

närmare 1 400 besökare under året. En artikel, som en annan dagstidning publicerade på sin webbplats 2013, har även under år 2014 lett till närmare 500 besökare.

Antal besökare på webbplatsen

Antalet unika besökare per dag till Fastighetsmäklarinspektionens webbplats har under år 2014 minskat jämfört med åren 2013 och 2012.

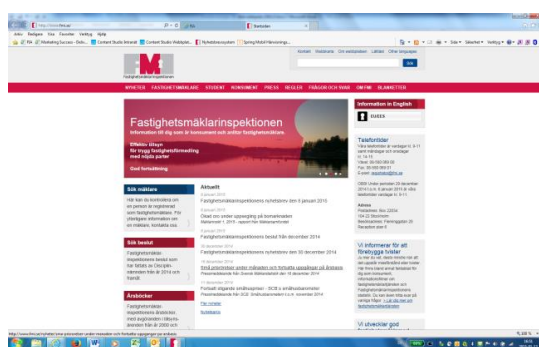
Tabell 19 Webbplatsen – antal unika besökare per dag

Webbplatsen	2012	2013	2014
Antal unika besökare per dag	1 200	1 241	1 106

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 har varit att vår webbplats besöks av minst 1 250 unika besökare per dag. Detta har inte uppnåtts i år heller. Att besöksstatistiken ändå ligger på en nivå med över 1 000 besökare per dag i genomsnitt måste dock betraktas som acceptabelt. Totalt under året blir det omkring 400 000 besök på webbplatsen.

Att antalet besökare har minskat under 2014 kan ha flera orsaker. En orsak kan vara snabba bostadsaffärer som gör att konsumenter inte anser sig ha tid att leta reda på och läsa information på internet. Minskningen skulle också kunna tyda på att fastighetsmäklare har blivit allt bättre på att informera sina kunder.

Det som inte syns i den vanliga besöksstatistiken är de personer som i sin egen webbläsare har en direktlänk till funktionen ”Sök mäklare”, vilket innebär att man inte behöver gå via inspektionens startsida. Under år 2014 har i genomsnitt cirka 2 000 personer per dag kontrollerat om en mäklare är registrerad genom denna funktion. Visserligen får inspektionen många frågor om mäklare under telefontiderna och via e-post. Men då vill man ofta ha mer information, t.ex. om mäklaren har meddelats någon disciplinär påföljd.



Besöksstatistiken visar att de mest besökta sidorna efter ”Startsidan” har varit ”Årsboken 2012”, ”Några tips till dig som ska köpa eller sälja hus med enskilt vatten och avlopp”, konsumentbroschyren ”Att köpa och sälja via fastighetsmäklare”, ”Nyheter”, ingångssidorna för fastighetsmäklare och för

studenter, ”Årsboken 2011” samt ”Faktablad för konsumenter”. Därefter har den nya funktionen ”Sök beslut” kommit, trots att funktionen endast har varit tillgänglig i sex månader under år 2014.

Webbplatsens tillgänglighet

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

Tabell 20 **Webbplatsens tillgänglighet enligt Validerat.se**

Tillgänglighet	2012	2013	2014
Procent godkända tester	99	100	100

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 har varit att vi uppnår 100 procent godkända tester vid mätningar av webbplatsens tillgänglighet enligt Validerat.se.

Sedan 2013 har Fastighetsmäklarinspektionens webbplats nått 100 procent godkända tester, jämfört med 99 procent år 2012. Genomsnittet för kategorin EU, myndigheter och nämnder (200 webbplatser) är 75 procent. Vid utgången av år 2014 var Fastighetsmäklarinspektionen en av två myndigheter som nådde 100 procent enligt Validerat.se. Myndigheten fortsätter att månadsvis kontrollera att tillgänglighetsmålet ligger på 100 procent. Om någon förändring sker rättas detta till.

Läsbarhetsindex för skriftlig information

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

Tabell 21 Webbplatsen – läsbarhetsindex för skriftlig information⁷⁸

Läsbarhetsindex i procent	2012	2013	2014
Löpande text på webbplatsen	42	44	39
Faktablad för konsumenter	32-53	32-54	32-54
Faktablad för fastighetsmäklare	42-64	42-56	41-56

En av Fastighetsmäklarinspektionens resultatindikatorer år 2014 har varit att vår skriftliga information på webbplatsen är uppdaterad och har ett läsbarhetsindex som uppgår till högst 50.

Att Fastighetsmäklarinspektionens löpande text på webbplats har fått ett LIX-värde om 39 innebär att den är lättläst, ungefär som skönlitteratur och populärtidningar. LIX-värdet för inspektionens faktablad för konsumenter och fastighetsmäklare varierar. Genomsnittet för konsumentinformationen är 47, liksom föregående år. Ett genomsnittligt LIX-värde av samtliga faktablad på webbplatsen visar 49,7 vilket är strax under den gräns som Fastighetsmäklarinspektionen inte vill överskrida.

I slutet av år 2014 gjordes en översyn av faktabladen för konsumenter av en klarspråkskonsult. Resultatet av detta arbete kommer att få genomslag på webbplatsen i början av år 2015.

Konsumentinformation

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2014 genomfört en mängd olika informationsinsatser som riktat sig till målgruppen allmänheten och konsumenter. Insatserna har varit pressmeddelanden, intervjuer i medier, banners på annonsplatser för bostäder, deltagande i bomässor, samverkan med andra myndigheter och organisationer med mera.

Medier som kommunikationskanal

Fastighetsmäklarinspektionen arbetar kontinuerligt med att utnyttja så många mediala kanaler som möjligt. Detta kan ske genom att förse journalister med uppslag till artiklar och att kontakta redaktioner för olika konsumentinriktade TV- och radioprogram. Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2014 skickat ut pressmeddelanden med följande rubriker.

- Budgivningsprocessen vanligaste orsaken att en fastighetsmäklare anmäls
- Fastighetsmäklarinspektionen publicerar beslut på webbplatsen

⁷⁸ 30-40 = lättläst, skönlitteratur, populärtidningar, 40-50 = medelsvår, normal tidningstext, 50-60 = svår, normalt värde för officiella texter.

- Fastighetsmäklarinspektionen fortsätter att rekommendera öppna besiktningsklausuler i överlåtelsehandlingar
- Andelen kvinnliga fastighetsmäklare ökar stadigt
- Anmälningar och disciplinära påföljder minskade under 2013

Tabell 22 Fastighetsmäklarinspektionen i medierna

Förekomst i medier	2012	2013	2014 ⁷⁹
Antal tidningsartiklar samt radio- och TV-inslag där FMI nämnts	1 014	518	576
Antal tillfällen då myndighetschefen uttalat sig i olika medier	33	49	108
FMI i sociala medier	-	-	44

Antalet tidningsartiklar där myndighetens namn har nämnts under året har ökat något jämfört med föregående år, men är långt ifrån siffran år 2012. Antalet tillfällen då myndighetschefen har uttalat sig har ökat betydligt jämfört med åren 2013 och 2012. Förutom att myndighetschefen har uttalat sig med synlighet i 108 artiklar, har även den kommunikationsansvarige förekommit i 60 artiklar under året samt med en kort intervju i TV4-nyheterna. Myndighetschefen har varit intervjuad i programmet Plus i SVT1 under mars månad.

Baserat på de medier som Fastighetsmäklarinspektionen har nämnts i under året, motsvarar 576 artiklar och i 44 inlägg på sociala medier en total synlighet för 74,6 miljoner potentiella läsare. Detta kan översättas i ett totalt PR-värde om drygt 5 miljoner kronor. Det som skapade mest publicitet i redaktionella medier för Fastighetsmäklarinspektionen under år 2014 var det pressmeddelande som redovisade att antalet anmälningar och disciplinära påföljder hade minskat under 2013 jämfört med tidigare år.

Köpa eller sälja bostad?



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



Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2014 vid sju tillfällen deltagit med förstasidesannonser, så kallad rink (se ovan), och artiklar i bilagor till såväl dags- som kvällspress. Dessa artiklar har varit i form av en intervju

⁷⁹ Fastighetsmäklarinspektionen har bytt leverantör av mediebevakningen per den 1 september 2014. Siffrorna för hela året baserar sig på den nya leverantörens bevakning. Redovisningen av förekomsten i sociala medier är nytt för i år och är inte möjlig att redovisa bakåt i tiden.

med myndighetschefen, där hon ger tips och råd om vad man ska tänka på inför en bostadsaffär. Bilagorna har haft lite olika inriktning, men den huvudsakliga målgruppen har varit konsumenter som är intresserade av sitt boende på olika sätt. Bilagorna har nått allt från 200 000 till över 700 000 potentiella läsare. Resultatet av denna annonsering har bland annat kunnat avläsas genom att antalet besök på inspektionens webbplats har ökat något vid dessa tillfällen. Dessutom genererar fortfarande några artiklar besökare, lång tid efter publiceringstillfället, via den digitala versionen.

Ordmoln – mest sökta orden



Ordmolnet visar de ord som har haft flest sökningar i de artiklar där Fastighetsmäklarinspektionen har varit nämnd. Storleken visar hur vanliga de är.

Informationsfilmer för konsumenter

Film är en uppskattad pedagogisk form för information som kan inspirera till besök på webbplatsen för att ta del av den skriftliga informationen som finns där. Fastighetsmäklarinspektionens två informationsfilmer "Att välja och anlita fastighetsmäklare" och "Att köpa via fastighetsmäklare" har sedan publiceringen i augusti 2012 visats över 8 500 gånger. Störst har intresset varit för filmen "Att köpa via fastighetsmäklare" med över 4 000 visningar enbart under år 2014.

Medverkan vid bomässor

Fastighetsmäklarinspektionen har under år 2014 medverkat vid bomässor i Vänersborg och Uppsala. Vid bomässorna har inspektionen haft en monter, där anställda har informerat om fastighetsmäklartjänsten och vad konsumenter bör tänka på vid en bostadsaffär. Intresset från besökarna har varit stort och inspektionen har fått svara på många frågor. Att medverka i bomässor runt om i landet är ett bra sätt att nå ut till konsumenter som funderar på att förändra sitt boende.

Samverkan med andra myndigheter

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

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

Under år 2014 har Fastighetsmäklarinspektionen och Boverket haft ett samrådsmöte om Boverkets och Konsumentverkets webbplats www.omboende.se. Inspektionens kommunikationsansvarige har löpande informerat redaktören för OmBoende om ny konsumentinriktad information och lämnat förslag på nyheter för publicering.

I slutet av år 2013 fick Konsumentverket i uppdrag av regeringen att samordna en nationell kontaktpunkt för vägledning i konsumentfrågor. Arbetet med att ta fram den nya upplysningstjänsten till konsumenter har pågått under hela år 2014. Fastighetsmäklarinspektionen är en av de myndigheter som har medverkat i de fyra olika samverkansgrupper som har funnits. Lanseringen av ”Hallå konsument” kommer att ske den 31 mars 2015.

Branschinformation

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

Enkätundersökning riktad till fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har i slutet av år 2014 låtit genomföra en undersökning riktad till fastighetsmäklare om deras syn på Fastighetsmäklarinspektionen och myndighetens information. Undersökningen har genomförts som en webbenkät riktad till ett slumpmässigt urval av landets registrerade fastighetsmäklare som har uppgivit sin e-postadress till inspektionen. Totalt har en förfrågan skickats till drygt 3 000 fastighetsmäklare, varav knappt 800 har besvarat enkäten.

Undersökning visar att fastighetsmäklarna är mer nöjda med Fastighetsmäklarinspektionen i dag jämfört med föregående mätning år 2012. De som har varit verksamma som mäklare mindre än två år och i mer än 20 år är mer positiva än övriga. Det är också glädjande att konstatera att allt fler numera tycker att Fastighetsmäklarinspektionens hanterar tillsynsärenden på ett bra sätt jämfört med år 2012. Betyget för inspektionens personal har också ökat jämfört med den förra mätningen. Det är framför allt betyget för kompetensen att svara på frågor samt ett vänligt och trevligt bemötande som har ökat mest.

Av de informationskanaler som Fastighetsmäklarinspektionen förser fastighetsmäklare med är det nyhetsbrevet och webbplatsen som uppskattas mest. Av de svarande anser 81 procent att nyhetsbrevet innehåller värdefull information. Webbplatsen uppfattas som värdefull av 71 procent. Funktionen ”Sök beslut” som infördes i juni 2014 ses som värdefull av 80 procent. De som har varit verksamma som mäklare mindre än sex år värdesätter tjänsten i något högre grad.

Synen på Fastighetsmäklarinspektionen i framtiden har också blivit lite mer positiv, men är fortfarande på en låg nivå. I den nu genomförda undersökning är det 42 procent som är positiva, vilket är en ökning med fem procentenheter jämfört med föregående mätning. När det gäller framtiden som fastighetsmäklare ser 64 procent positivt på denna, framför allt de yngre mäklarna.

I enkäten fanns beträffande ett antal frågor även möjlighet att skriva kommentarer. Dessa kommentarer kommer att analyseras under första kvartalet 2015.

Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev

Andelen fastighetsmäklare som har fått del av Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev har ökat till 99 % vid årsskiftet 2014/2015, vilket är en ökning i förhållande till åren 2013 och 2012.

Tabell 23 **Antal nyhetsbrev och andel fastighetsmäklare som nåtts av nyhetsbrevet**

Nyhetsbrev	2012	2013	2014
Antal nyhetsbrev som har distribuerats	15	8	11
Andel mäklare som har nåtts av nyhetsbrevet, %	91	94	99
Övriga mottagare av nyhetsbrevet ⁸⁰	-	-	150

⁸⁰ Siffran avser antalet prenumeranter på nyhetsbrevet som inte är registrerade fastighetsmäklare. Det finns inga siffror från tidigare år.

Fastighetsmäklarinspektionens nyhetsbrev har skickats till de registrerade fastighetsmäklare som har uppfyllt sin skyldighet att lämna sin e-postadress till inspektionen. Dessutom har nyhetsbreven andra prenumeranter.

Nyhetsbreven har också publicerats på inspektionens webbplats. Därigenom har de fastighetsmäklare som inte har en e-postadress och andra besökare på webbplatsen kunnat ta del av innehållet. Fastighetsmäklarinspektionen har under året på olika sätt uppmanat fastighetsmäklare att anmäla sin e-post till inspektionen. Resultatet av detta är att Fastighetsmäklarinspektionen saknar e-post till endast 85 av de 6 792 registrerade fastighetsmäklarna vi utgången av år 2014.

Informationsfilmer för fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarinspektionen har informationsfilmer om vilka åtgärder en fastighetsmäklare ska vidta för att följa penningtvättslagstiftningen i fem avsnitt. Sedan första publiceringen i augusti 2012 har filmerna haft närmare 1 500 visningar, varav 500 under år 2014.

Medverkan i fastighetsmäklartidningar

Fastighetsmäklarinspektionen har medverkat med två artiklar under året i en av branschtidningarna, som från och med år 2015 är den enda printutgåvan. Under år 2014 har inspektionen informerat om följande områden.

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

Branschtidningen når samtliga registrerade fastighetsmäklare och mäklarstuderande samt ytterligare prenumeranter.

Medverkan vid informationsträffar

Fastighetsmäklarinspektionen har, liksom tidigare år, vid två tillfällen under år 2014 bjudit in representanter från branschen till ett möte för informella diskussioner om olika frågor. Skatteverket har även under år 2014 genomfört en serie informationsträffar för fastighetsmäklare om hur försäljningar av privatbostäder ska redovisas. Vid tre tillfällen har Fastighetsmäklarinspektionen deltagit och informerat om god fastighetsmäklarsed. Företrädare från Fastighetsmäklarinspektionen har informerat studenter på fastighetsmäklarprogram om Fastighetsmäklarinspektionens verksamhet.

Kompetensförsörjning

Strategiska utgångspunkter

Det är verksamhetens behov som styr Fastighetsmäklarinspektionens strategiska arbete med kompetensförsörjning. Inspektionen är en liten myndighet vars arbete med kompetensförsörjningen sker genom återkommande informella analyser i myndighetens ledningsgrupp. Ledningsgruppen, som består av myndighetschefen och den administrativa chefen, träffas varje vecka för att planera, följa upp och analysera verksamheten.

För både kärnverksamheten och den administrativa verksamheten har det under 2014 genomförts och påbörjats projekt för att utveckla och effektivisera verksamheterna. Det största projektet är förberedelserna inför ett avrop av ett nytt elektroniskt dokument- och ärendehanteringssystem, vilket fortsätter under år 2015 och 2016. Samtidigt har nödvändiga effektiviseringar av det gamla IT-systemet påbörjats och i vissa fall även slutförts under året.

Fastighetsmäklarinspektionen har under lång tid haft en stabil personalsituation. Det är en styrka att kunna behålla och vidareutveckla myndighetens medarbetare. Samtidigt är det en risk att myndigheten på grund av sin storlek inte ger större möjligheter till intern rörlighet och kompetensutveckling. Därför är det positivt om det finns en viss extern rörlighet, eftersom det ger möjlighet att rekrytera medarbetare med andra kompetenser och erfarenheter. De nyrekryteringar som myndigheten har gjort under året visar prov på detta.

Myndigheten konstaterar att det har kommit in många ansökningar med anledning av de rekryteringar som har genomförts under året. Det har inte varit några problem med att hitta bra sökande till de utlysta tjänsterna. Mot denna bakgrund gör ledningen bedömningen att myndigheten uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

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

Personella resurser

I början av år 2014 hade Fastighetsmäklarinspektionen 17 anställda. Dessa bestod av en myndighetschef, en kanslichef, nio jurister (varav en tjänstledig och en som gick i pension i början av året), en kommunikationsansvarig och fem administratörer. Administratörerna bestod då av en registrator, en arkivarie (som fick en tillsvidareanställning från och med den 1 januari 2014), en IT-samordnare, en administrativ assistent och

en registratorsassistent. Under sommaren och i september arbetade även en visstidsanställd registrator vid myndigheten.

De flesta anställda har arbetat heltid, men några har arbetat deltid i olika omfattning. Det totala antalet årsarbetskrafter har ökat något under år 2014 jämfört med åren 2013 och 2012.

Tabell 24 **Fördelning av personella resurser 2012-2014, årsarbetskrafter⁸¹**

Verksamhetsområde	2012	2013	2014
Föra register över fastighetsmäklare	2,4	1,6	2,2
Utöva tillsyn över fastighetsmäklare	8,6 ⁸²	7,4	8,6
Utfärda regler	- ⁸³	0,6	0
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	4,7	5,5	5,3
Totalt antal årsarbetskrafter	15,7	15,1	16,1

Rekryteringar och avvecklingar

Under 2014 har fastighetsmäklarinspektionen rekryterat fem medarbetare, vilket har varit på gränsen för det möjliga utan att introduktionen av de nyanställda skulle ha blivit lidande. En av dessa var en nyinrättad tjänst som administrativ handläggare. Under året slutade kanslichefen och ersattes av en ny administrativ chef. Tre jurister rekryterades i början av året, varav en har ersatt en jurist som gått i pension. Eftersom den pensionerade juristen arbetade 40 procent och den nya arbetar heltid, innebär detta en viss förstärkning av resurserna för kärnverksamheten. Två av de nya juristerna har varit vikarier för en tjänstledig och en föräldraledig jurist. Det ena vikariatet övergick till en tillsvidareanställning från och med oktober och den andra vikarierande juristen avslutade sitt vikariat i slutet av november 2014.

Flytten till de nya lokalerna och ett utökat serviceavtal med en annan myndighet har gett anledning till en viss omorganisation av verksamheten. Detta har under slutet av år 2014 lett till ett omställningsarbete med uppsägning av en medarbetare i den administrativa verksamheten på grund av arbetsbrist och övertalighet.

⁸¹ Årsarbetskrafter avser heltidsarbete beräknat på 1 672 timmar per person. Fördelningen av de personella resurserna mellan verksamhetsområdena har gjorts med stöd av tidsredovisningen.

⁸² Verksamhetsområdet "Utöva tillsyn över fastighetsmäklare" omfattar sedan den 1 januari 2013 de tidigare verksamhetsgrenarna "Kontroll av formella krav" och "Aktiv och effektiv tillsyn". De personella resurserna för "Utöva tillsyn över fastighetsmäklare" är beträffande år 2012 en summering av de personella resurserna för dessa två tidigare verksamhetsgrenar.

⁸³ "Utfärda regler" är ett nytt eget verksamhetsområde från och med den 1 januari 2013.

Personalresurserna för regelarbetet har tidigare år redovisats i registrerings- och tillsynsverksamheterna beroende på reglernas innehåll. De är inte möjliga att särredovisa bakåt i tiden.

Vid utgången av år 2014 hade myndigheten 18 anställda, varav en föräldraledig de första två månaderna av år 2015 och en person under omställning med stöd av Trygghetsstiftelsen till slutet av året.

Fotograf: Stefan Bladh



Delar av Fastighetsmäklarinspektionens medarbetare. Stående från vänster till höger: Ola Gotting, Elisabeth Gunnari, Per Bolin, Monica Dalshagen, Lotta Westerberg, Thomas Carter. Sittande från vänster: Ylva Ehrnrooth, Eva Westberg, Carina Engström och Emil Cargill-Ek, På bilden saknas: Annelie Carlsson, Annika Ahlberg, Carina Carmona, Christer Ståludd, Diego Ortíz, Henriette Cederlöf, Johan Faxér, Josefin Lind, Josefine Ekstrand, Martin Carlsson, Miika Wallin, Maud Widén och Ulrica Mellergård.

Kompetensutveckling

Fastighetsmäklarinspektionen har en generös syn på kompetensutveckling. Vid bedömningar av olika behov av kompetensutvecklingsinsatser är verksamhetens behov utgångspunkten.

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

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

verksamhetsområdena. Medarbetarna har uppmuntrats till att kompetensutveckla sig både gemensamt på arbetsplatsen och individuellt på externa kurser och seminarier. För att minska sårbarheten vid semestrar och frånvaro har en bred kompetens om myndighetens olika uppgifter välkomnats.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har sjunkit jämfört med åren 2012 och 2013.

Tabell 25 **Sjukfrånvaro; procent**

Sjukfrånvaro	2012	2013	2014
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	3,4	10,1	4,2
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	0,0	40,9	9,6
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	3,7	14,6	4,8
Total sjukfrånvaro för män i % av tillgänglig arbetstid	2,8	2,8	3,0
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 30–49 år	3,8	5,1	4,0
Total sjukfrånvaro för anställda i åldern 50 år eller äldre	2,9	14,5	4,7

Finansiell redovisning

Resultaträkning

(tkr)	Not	2014	2013
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	17 681	15 387
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	13	13
Intäkter av bidrag		180	380
Finansiella intäkter	3	11	22
Summa		17 885	15 802
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-12 460	-11 069
Kostnader för lokaler		-1 262	-1 087
Övriga driftkostnader	5	-4 047	-3 562
Finansiella kostnader	6	-5	-1
Avskrivningar och nedskrivningar		-111	-82
Summa		-17 885	-15 802
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras		17 323	17 099
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-17 323	-17 099
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	7	45	73
Summa		45	73
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	8	421	317
Summa		421	317
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos andra myndigheter	9	183	619
Summa		183	619
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	10	387	393
Upplupna bidragsintäkter		0	93
Summa		387	486
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	11	-304	-2 083
Summa		-304	-2 083
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		1 156	2 439
Summa		1 156	2 439
Summa tillgångar		1 888	1 850

Balansräkning fortsättning

(tkr)	Not	2014-12-31	2013-12-31
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital	12		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
Summa		0	0
Avsättningar			
Övriga avsättningar	13	30	7
Summa		30	7
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	14	366	389
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	15	518	411
Leverantörsskulder		132	249
Övriga kortfristiga skulder	16	211	177
Summa		1 227	1 226
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	17	631	617
Summa		631	617
Summa kapital och skulder		1 888	1 850
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Övriga ansvarsförbindelser	18	400	400
Summa		400	400

Anslagsredovisning

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)		Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Indrag- ning	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
Not							
Uo 18 2:4 Ramanslag							
ap. 1							
Fastighetsmäklarinspektionen	19	2 243	17 629	-1 728	18 144	-17 746	399
Summa		2 243	17 629	-1 728	18 144	-17 746	399

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)		Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift för Fastighetsmäklarinspektionen			
Ansökningsavgifter			
Registrering och prövning av ansökan av fastighetsmäklare		1 346	1 488
Årsavgifter			
Tillsyns- och informationsverksamhet		15 767	15 835
Summa		17 113	17 323

Tilläggsupplysningar och noter

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Till följd av detta kan summeringsdifferenser förekomma.

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper

Myndighetens bokföring följer god redovisningssed och förordningen (2000:606) om myndigheters bokföring samt Ekonomistyrningsverket (ESV):s föreskrifter och allmänna råd till denna. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag samt ESV:s föreskrifter och allmänna råd till denna.

I enlighet med ESV:s föreskrifter till 10 § FBF (Förordning om myndigheters bokföring) tillämpar myndigheten brytdagen den 5 januari. Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

Kostnadsmässig anslagsavräkning

Semesterdagar som intjänats före år 2009 avräknas fr.o.m. år 2009 anslaget först vid uttaget enligt undantagsbestämmelsen. Utgående balans år 2013, 160 tkr, har år 2014 minskat med 65 tkr.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst 20 tkr och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Datorer som har en ekonomisk livslängd understigande tre år redovisas som kostnad direkt vid anskaffningen.

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

Tillämpade avskrivningstider

3 år	Egenutvecklade dataprogram, licenser, rättigheter
4 år	Maskiner och tekniska anläggningar Övriga kontorsmaskiner
5 år	Inredningsinventarier

Omsättningstillgångar

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

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner

Disciplinnämnd/andra styrelseuppdrag

(S= Suppleant, L= Ledamot)	Ersättning (tkr)
Kerstin Frykberg Andersson (S)	9
Sofia Granström (L)	9
Lennart Hagberg (L) (ersatt av Kurt Pettersson)	2
– BoNuSen AB (styrelsesordf.)	
– HusmanHagberg AB (VD)	
– Hagberg & Partners AB (VD)	
– Järfälla Fastighetsbyrå AB (ordf.)	
Kurt Pettersson (L)	8
– Södertälje Fastighetsförmedling (VD)	
Ola Jingryd (L)	8
Thomas Johansson (L)	8
Lars Lindgren (S)	11
– BankomatCentralen AB (styrelsesordf.)	
– Svenska Handelsbanken AB (EFT)	
– Allmänna reklamationsnämnden Bankavdelningen (L)	
Annika Marcus (vice ordförande) ersatt av Monica Björnfot Spaak	2
– Regionala etikprövningsnämnden i Stockholm (ordf.)	
Monica Björnfot Spaak (vice ordförande)	36
– Allmänna reklamationsnämnden (avdelningsordförande)	
Kenne Nygren (L)	9
– Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (L)	
– Byggkonsult Nygren AB (VD)	
Joséphine Slotte (L)	6
– Allmänna reklamationsnämnden (L)	
Tor-Leif Thuresson (S)	13
– Tor-Leif Mäklare AB (L)	
– HSB Bostadsrättsförening Domarringen i Vingåker (extern firmatecknare)	
– HSB Bostadsrättsförening Vikingen i Vingåker (extern firmatecknare)	
– HSB Bostadsrättsförening Linden i Vingåker (extern firmatecknare)	

– HSB Bostadsrättsförening Draken i Vingåker (extern firmatecknare)

Terese Wallinder (S)

6

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

Eva Westberg (myndighetschef och ordförande)

964

Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag

	Ersättning (tkr)
Eva Westberg (myndighetschef)	964
Bilförmån	

Anställdas sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro	2014	2013
Totalt	4,18	10,10
Andel 60 dagar eller mer	9,62	40,90
Kvinnor	4,81	14,60
Män	2,96	2,80
Anställda 30 år - 49 år	4,05	5,10
Anställda 50 år -	4,69	14,50

Uppgifter om sjukfrånvaro finns även i tabell 25 i kapitlet om kompetensförsörjning.

Noter

Resultaträkning

(tkr)		2014	2013
Not 1	Intäkter av anslag		
	Intäkter av anslag	17 681	15 387
	Summa	17 681	15 387
 Summa "Intäkter av anslag" (17 681 tkr) skiljer sig från summa "Utgifter" (17 746 tkr) på anslaget Uo18 02:4. Skillnaden (65 tkr) beror på minskning av semesterlöneskuld som intjänats före år 2009 (-160 tkr). Denna post har belastat anslaget men inte bokförts som kostnad i resultaträkningen.			
Not 2	Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	11	13
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	0
	Summa	13	13
Not 3	Finansiella intäkter		
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	11	22
	Summa	11	22
Not 4	Kostnader för personal		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	7 941	7 158
	Övriga kostnader för personal	4 519	3 911
	Summa	12 460	11 069
Not 5	Övriga driftkostnader		
	Resor, representation, information	727	460
	Köp av varor	420	176
	Köp av tjänster	2 762	2 436
	Övrigt	138	490
	Summa	4 047	3 562

Ökade driftskostnader jämfört med motsvarande period föregående år beror på bland annat en större kommunikationssatsning under 2014. Under året har myndigheten skaffat ett antal bärbara datorer och skärmar.

Not 6 Finansiella kostnader

Ränta på lån i Riksgäldskontoret	5	1
Summa	5	1

Balansräkning

(tkr)	2014-12-31	2013-12-31
-------	------------	------------

Not 7 Balanserade utgifter för utveckling

Ingående anskaffningsvärde	593	593
Summa anskaffningsvärde	593	593
Ingående ackumulerade avskrivningar	-520	-493
Årets avskrivningar	-28	-27
Summa ackumulerade avskrivningar	-548	-520
Utgående bokfört värde	45	73

Not 8 Maskiner, inventarier, installationer m.m.

Ingående anskaffningsvärde	406	700
Årets anskaffningar	188	328
Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	0	-622
Summa anskaffningsvärde	594	406
Ingående ackumulerade avskrivningar	-89	-668
Årets avskrivningar	-84	-39
Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	0	618
Summa ackumulerade avskrivningar	-173	-89
Utgående bokfört värde	421	317

Not 9 Fordringar hos andra myndigheter

Fordran ingående mervärdesskatt	183	363
Kundfordringar hos andra myndigheter	0	256
Summa	183	619

Not 10 Förutbetalda kostnader

Förutbetalda hyreskostnader	308	309
Övriga förutbetalda kostnader	79	84
Summa	387	393

Not 11 Avräkning med statsverket**Uppbörd**

Redovisat mot inkomsttitel	-17 323	-17 099
Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	17 323	17 099
Fordringar /Skulder avseende Uppbörd	0	0

Anslag i räntebärande flöde

Ingående balans	-2 243	-1 887
Redovisat mot anslag	17 746	15 450
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-17 629	-17 181
Återbetalning av anslagsmedel	1 728	1 375

Fordringar/Skulder avseende anslag i räntebärande flöde

	-399	-2 243
--	-------------	---------------

Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag

Ingående balans	160	224
Redovisat mot anslag under året enligt undantagsregeln	-65	-64

Fordran avseende semesterlöneskuld som inte har redovisats mot anslag

	95	159
--	-----------	------------

Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto

Ingående balans	0	12
Inbetalningar i icke räntebärande flöde	17 388	17 189
Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-65	-102
Betalningar hänförliga till anslag och inkomstitlar (+/-)	-17 323	-17 099

Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto

	0	0
--	----------	----------

Summa Avräkning med statsverket

	-304	-2 083
--	-------------	---------------

Not 12 Myndighetskapital
Specifikation förändring av myndighetskapitalet

	Balanserad kapitalförändring, anslagsfinansierad verksamhet	Kapitalförändring enligt resultaträkningen	Summa
Utgående balans 2013	0	0	0
Rättelser	0	0	0
Ingående balans 2014	0	0	0
Föregående års kapitalförändring	0	0	0
Årets kapitalförändring	0	0	0
Summa årets förändring	0	0	0
Utgående balans 2014	0	0	0

Not 13 Övriga avsättningar
Kompetensväxlings- och kompetensutvecklingsåtgärder

Ingående balans	7	21
Årets förändring	23	-14
Utgående balans	30	7

Hela avsättningen beräknas nyttjas påföljande år.

Not 14 Lån i Riksgäldskontoret

Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.

Ingående balans	389	148
Under året nyupptagna lån	78	328
Årets amorteringar	-102	-86
Utgående balans	366	389

Beviljad låneram enligt regleringsbrev	1 000	1 000
--	-------	-------

Not 15 Kortfristiga skulder till andra myndigheter

Arbetsgivaravgifter	227	190
Leverantörsskulder andra myndigheter	291	221
Summa	518	411

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	211	177
Summa	211	177

Not 17 Upplupna kostnader

Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	481	399
Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	0	73
Övriga upplupna kostnader	150	145
Summa	631	617

Not 18 Övriga ansvarsförbindelser

November 2013 flyttade Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) till nya lokaler som delades med annan hyresgäst. Hyresavtalet för de nya lokalerna innehåller en avflyttningsklausul som innebär att om FMI flyttar ut från lokalerna innan avtalet löpt ut och den andra hyresgästen inte flyttar ut vid samma tidpunkt förbinder FMI sig att betala 400 tkr i ersättning till hyresvärden.

Anslagsredovisning**Not 19 UO 18 2:4 ap.1****Fastighetsmäklarinspektionen**

Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen en anslagskredit på 529 tkr. Fastighetsmäklarinspektionen får disponera 515 tkr av det ingående överföringsbeloppet, dvs. 3 % av föregående års tilldelning 17 181 tkr.

Anslaget är räntebärande

Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	366	389	148	159	359
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 600	1 400
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	11	22	28	17	2
Räntekostnader	5	1	0	0	0
Avgiftsintäkter					
Avgiftsintäkter som disponeras					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	13	13	9	26	11
Avgiftsintäkter som ej disponeras					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev ⁸⁴	17 113	16 969	17 073	0	16 000
Avgiftsintäkter	17 323	17 099	17 242	17 330	16 799
Övriga avgiftsintäkter	0	0	0	0	0
Anslagskredit					
Beviljad	529	515	513	450	630
Utnyttjad	0	0	0	0	114
Anslag					
Ramanslag					
Anslagssparande	399	2 243	1 887	589	0
Bemyndiganden (Ej tillämpligt)					
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	16	15	16	15	15
Medelantalet anställda (st) ⁸⁵	20	17	17	16	17
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 111	1 048	989	965	924
Kapitalförändring					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

⁸⁴ Beräknat belopp för avgiftsbelagd verksamhet där intäkterna inte disponeras saknas i regleringsbrevet för år 2011. I prop. 2010/11:1 utgiftsområde 18, återfinns ett budgeterat belopp om 16 250 tkr.

⁸⁵ I beräkningen av medelantalet anställda 2014 är inte eventuellt tjänstledig personal frånräknad.

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

Stockholm den 23 februari 2015

Eva Westberg
Myndighetschef och ordförande