

Årsredovisning

Fastighetsmäklarinspektionen 2025



Fastighetsmäklarinspektionen

Innehållsförteckning

Myndighetschefens förord	6
Om Fastighetsmäklarinspektionen	8
Instruktion	8
Ledning.....	8
Disciplinnämnden.....	8
FMI i siffror	9
Resultatredovisning	10
Mål och prioriteringar	10
Regeringsuppdrag och återrapporteringskrav	10
Uppdrag att bidra till att utveckla det brottsförebyggande arbetet.....	10
Redovisa informations- och kommunikationsverksamhet.....	10
Föra register över mäklare och mäklarföretag	11
Resultatmål.....	12
Antal registrerade mäklare och företag.....	12
Ansökningar om registrering.....	14
Mäklare.....	14
Företag	15
Utländska yrkeskvalifikationer	17
Begäran om avregistrering.....	17
Överklagade registreringsbeslut.....	18
Överklaganden fysisk person	18
Överklaganden fysisk person	18
Utöva tillsyn	19
Tillsynsmetoder	20
Resultatmål.....	21
Disciplinära åtgärder	21
Riksrevisionens granskning	22
Proaktivt arbete.....	22
Penningtvätt	24
Regeringsuppdrag brottsförebyggande.....	24
Tillsyn.....	25
Implementering av ny EU-lagstiftning/ AMLA.....	26
Internutbildning inom penningtvätt och finansiering av terrorism.....	27
Extern samverkan	27
Platsundersökning	27
Tillsynsärenden mot mäklare	29
Anmälningar	31
Andra egeninitierade tillsynsärenden	31

Tillsynsärendenas utgång	32
De vanligaste påföljdsgrunderna	33
Utföra kontroller och granskningar	34
Utföra återkommande registerkontroller	35
Handlägga anmälan om närståendeförvärv	35
Handlägga försäkringar.....	35
Anmälan till åklagare	36
Utöva tillsyn över mäklar företag.....	37
Anmälningar	38
Tematiska tillsynsärenden	38
Andra egeninitierade tillsynsärenden	41
Tillsynsärendenas utgång	41
Oregistrerade företag.....	42
Förändringar i företagen.....	42
Överklagade tillsynsbeslut.....	43
Handläggningen av överklagade beslut.....	43
Överklaganden fysiska personer	44
Överklaganden fastighetsmäklar företag	46
Utfärda regler	47
Resultatmål.....	48
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	49
Resultatmål	50
FMI:s webbplats	50
E-tjänster	50
Antal besökare på webbplatsen.....	50
Webbplatsens tillgänglighet	51
Webbsidornas läsbarhet	51
Webbsidornas läsbarhet	51
Informera allmänheten och konsumenter	52
Medier som kommunikationskanal.....	52
Sociala medier.....	52
Frågor via telefon och e-post.....	53
Information och samverkan	53
FMI:s nyhetsbrev.....	53
SMS-utskick.....	54
Enkätundersökning.....	54
Informationstillfällen för lärosäten	54
Branschsamverkan	54

Samverkan med andra	55
Redovisning av kostnader för informations- och kommunikationsverksamheten	56
Val av kanaler	56
Motivering av kostnader	57
Analys och bedömning	59
Inledning	60
Föra register över mäklare och mäklarföretag	60
Utöva tillsyn	62
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	65
Utfärda regler	66
Motverka penningtvätt - lägesbild	67
Inledning	67
Penningtvätt i fastighetsmäklarbranschen	67
Utvecklingsbehov i branschen	68
Konsumenternas upplevelser	69
FMI:s bedömning	70
Kompetensförsörjning	72
Ekonomi	75
Finansiering	76
Verksamhetens kostnader ⁷⁵	76
Kostnader per verksamhetsområde	76
Genomsnittliga styckkostnader avgjorda ärenden	77
Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde	77
Avgiftsintäkter	80
Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet	80
Finansiell redovisning	81
Resultaträkning	82
Balansräkning	83
Balansräkning forts.	84
Anslagsredovisning	85
Redovisning mot anslag	85
Redovisning mot inkomsttitel	85
Tilläggsupplysningar och noter	86
Tilläggsupplysningar	86
Ersättningar och andra förmåner	87
Anställdas sjukfrånvaro	88
Noter	89
Resultaträkning (tkr)	89
Forts. resultaträkning (tkr)	90

Balansräkning (tkr)	91
Forts. balansräkning (tkr).....	92
Forts. balansräkning (tkr).....	93
Forts. balansräkning (tkr).....	94
Forts. balansräkning (tkr).....	95
Anslagsredovisning	96
Not 24 Uo 18 2:3 ap.1 Fastighetsmäklarinspektionen.....	96
Not 25 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen	96
Sammanställning över väsentliga uppgifter	96

Myndighetschefens förord

År 2025 har varit ett år präglad av både utveckling och fördjupning inom Fastighetsmäklarinspektionens kärnuppdrag. Vårt ansvar, att verka för en trygg fastighetsförmedling och bidra till väl fungerande konsumentmarknader, har fortsatt vara vägledande i allt vi gör. Under året har vi stärkt vårt fokus på rättssäkerhet, effektiv tillsyn och ett proaktivt arbetssätt som möter både dagens och morgondagens utmaningar på bostadsmarknaden. I en osäker omvärld som fortsatt påverkar bostadsmarknaden och där kraven på ett robust regelverk ökar, har myndigheten prioriterat tre centrala områden, vässa företagstillsynen, intensifiera arbetet mot penningtvätt och vidareutveckla det proaktiva arbetet. Dessa prioriteringar har stärkt både våra processer och vår myndighetsutövning.

Ett viktigt steg under året har varit att vidareutveckla myndighetens tillsyn. Genom en förstärkning av företagstillsynen, ett tydligare riskbaserat arbetssätt och flera tematiska granskningar har vi kunnat rikta våra resurser mot områden där riskerna för konsumenter och samhälle är som störst. Det är avgörande att säkerställa att mäklarfirmorna skapar rätt förutsättningar för de enskilda mäklarna och att verksamheten bedrivs transparent och enligt gällande regelverk.

Arbetet mot penningtvätt och finansiering av terrorism har fortsatt varit ett av våra mest prioriterade områden. Nationellt och internationellt är bedömningen att fastighetsmarknaden utsätts för betydande risker. De iakttagelser myndigheten gjort i tillsynen under året bekräftar bilden av ett fortsatt utmanande läge. Vi har därför stärkt vår interna kompetens, utvecklat rutiner och arbetssätt samt fördjupat samverkan med andra myndigheter. Samtidigt står både Fastighetsmäklarinspektionen och branschen inför omfattande förändringar genom det nya EU-rättsliga AML paketet. Under året har därför ett förberedande arbete inletts för att säkerställa att myndigheten står väl rustad inför en mer digital, riskbaserad och harmoniserad europeisk tillsynsstruktur.

Myndighetens proaktiva arbete har också stärkts under året. Ett tydligare och mer framåtblickande arbetssätt är avgörande för att skapa förutsägbarhet för branschen. Vi har därför vidareutvecklat vår vägledning, förtydligat praxis och fört en aktiv dialog med mäklare och mäklarfirmor. Genom förbättrade e-tjänster, ökad digital närvaro och fler riktade informationsinsatser har vi nått ut bredare till branschen och till konsumenter.

Vi har under året haft ett fortsatt fokus på att agera skarpt mot de mäklare och mäklarföretag som begår de allvarligaste överträdelserna.”

Digitaliseringen fortsätter att skapa nytta för både bransch och myndighet. Nästan samtliga avregistreringar av mäklare sker nu via Mina sidor, och allt fler företag använder myndighetens digitala tjänster. Det minskar den administrativa bördan och frigör resurser till tillsyn och utveckling. Även vår webbplats utvecklas kontinuerligt för att stärka användbarhet och tillgänglighet. Det är positivt att myndighetens e-tjänster uppskattas och det är ett viktig led i att erbjuda branschen en modern och effektiv myndighetsservice.

Året har också inneburit utmaningar. Myndighetens ärenden blir alltmer omfattande, överklagandeprocesserna mer resurskrävande och behovet av fördjupad analys ökar. Genom att utveckla strukturer och arbeta med löpande förbättringar har myndigheten kunnat säkerställa både kvalitet och effektivitet i arbetet.

Under året har vi fördjupat vår samverkan med branschen, andra myndigheter och intressenter i arbetet mot penningtvätt, brottsförebyggande arbete, konsumentfrågor och tillsynsutveckling. Denna samverkan har varit en avgörande framgångsfaktor för att möta den komplexitet som präglar dagens fastighetsmarknad och för att stärka trygghet och förtroende hos konsumenter och marknadsaktörer.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla medarbetare på Fastighetsmäklarinspektionen som med stort engagemang, professionalism och hög kompetens har bidragit till årets resultat. Jag vill också tacka våra externa samarbetspartners, branschen och de konsumenter som vänt sig till myndigheten för det fortsatta förtroendet och för de viktiga perspektiv ni bidrar med.



Camilla Rosenberg
Myndighetschef

Om Fastighetsmäklarinspektionen

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag i Sverige. FMI verkar för en trygg fastighetsförmedling och har i uppdrag att bidra till väl fungerande konsumentmarknader, balanserade och tydliga regler för näringsidkare, ett starkt konsumentskydd och en hållbar konsumtion.

Instruktion

Enligt myndighetens instruktion ansvarar FMI för att:

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

FMI ska även:

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

Ledning

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

Disciplinnämnden

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

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

FMI i siffror

28

FMI:s personal
består av 28
årsarbetskrafter.

36

2025 var FMI:s
anslag ca 36
miljoner.

30

2025 fyllde
FMI 30 år som
myndighet.



7 465

Mäklare

2 323

Mäklarföretag

1 078

Anmälningar

217

Beslut i
disciplinnämnden

99%

Av alla avregistreringar
på egen begäran sker
via Mina sidor

184 501

Unika besök på
fmi.se

3060

Samtal på
telefontiderna

Resultatredovisning

Mål och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens vision är Trygg fastighetsförmedling. Den övergripande effekt som myndigheten vill bidra till i samhället är att Öka konsumentskyddet i bostadsaffärer. För varje verksamhetsområde finns resultatmål som ska bidra till effektmålet. Resultatmålen redovisas och följs upp i avsnitten för respektive verksamhetsområde.

I verksamhetsplaneringen för 2025 prioriterade FMI att:

- Vässa företagstillsynen.
- Motverka penningtvätt.
- Öka myndighetens proaktiva arbete.

I avsnittet Utöva tillsyn redovisas de insatser som har genomförts i syfte att förstärka dessa områden.

Regeringsuppdrag och återrappporteringskrav

Uppdrag att bidra till att utveckla det brottsförebyggande arbetet

Regeringen gav den 12 december 2024 Fastighetsmäklarinspektionen, samt ytterligare tjugotre myndigheter, i uppdrag att bidra till att utveckla det brottsförebyggande arbetet (Ju2024/02612). Uppdraget omfattade en redogörelse för pågående och planerade åtgärder samt i förekommande fall förslag på nya åtgärder som myndigheten anser kan bidra till det brottsförebyggande arbetet.

Uppdraget redovisades till regeringen den 28 augusti 2025. I avsnittet Utöva tillsyn under rubriken Penningtvätt refereras uppdraget mot bakgrund av myndighetens arbete mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Redovisa informations- och kommunikationsverksamhet

Fastighetsmäklainspektionen ska enligt regleringsbrevet för 2025 återrappportera myndighetens information och kommunikationsverksamhet. I återrappporteringskravet ingår att redogöra för hur myndigheten arbetar med information och kommunikationsverksamhet inom ramen för sitt uppdrag att ge stöd till bland annat mäklare och mäklarföretag och branschföreträdare. Personalkostnader, köp av tjänster och kostnader för eventuella profilprodukter, en motivering till de val av kommunikationsmedel (kanalval) som myndigheten har gjort och kostnader för eventuella profilprodukter (till exempel väskor, kläder eller märkesnålar med myndighetens namn eller budskap från myndigheten), ska redovisas.

Återrappporteringskravet redovisas i avsnittet Främja god fastighetsmäklarsed och informera.

Föra register över mäklare och mäklarföretag



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

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

Resultatmål

Resultatmålet för registrering är att vi har en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess som bidrar till att kompetenta och lämpliga mäklare och mäklarföretag registreras. De indikatorer som används är antal förelägganden, antal avslag och handläggningstid.

Antal registrerade mäklare och företag

Tabell 1 Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2023	2024	2025
Fullständig registrering	7 218	7 123	7 075
Tillfällig registrering	0	0	0
Registrering för hyresförmedlare	84	84	76
Särskild registrering för hyresförmedling	303	322	314
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare	7 605	7 529	7 465
• Kvinnor	3 436	3 398	3 351
• Män	4 169	4 131	4 114

Andelen kvinnor ligger på cirka 45 procent av den totala mängden registrerade mäklare. Inom kategorin registrering för hyresförmedlare är andelen kvinnor cirka 71 procent.

Det totala antalet fastighetsmäklare som vid årsskiftet 2025/2026 var registrerade hos FMI minskade något jämfört med årsskiftet 2024/2025. Över 30 procent av de registrerade mäklarna är i åldern 30–39 år. De senaste fyra åren har antalet registrerade mäklare under 30 år stadigt minskat.

Antalet fastighetsmäklare inom kategorierna särskild registrering för hyresförmedling och registrering för hyresförmedlare minskade något under året.

Andelen kvinnor ligger på cirka 45 procent av den totala mängden registrerade mäklare. Inom kategorin registrering för hyresförmedlare är andelen kvinnor cirka 71 procent.

Tabell 2 Registrerade fastighetsmäklarföretag vid utgången av respektive år, antal	2023	2024	2025
Fullständig registrering	2 111	2 138	2 204
Registrering för hyresförmedlare	19	20	21
Särskild registrering för hyresförmedling	96	99	98
Totalt antal registrerade fastighetsmäklarföretag	2 226	2 257	2 323

Antalet fastighetsmäklarföretag som vid årsskiftet 2025/2026 var registrerade hos FMI ökade jämfört med föregående år.

Inom kategorierna fullständig registrering och registrering för hyresförmedling ökade antalet företag. Däremot skedde en liten minskning gällande särskild registrering för hyresförmedling.

98 procent av fastighetsmäklarföretagen drivs i aktiebolagsform medan resterande 2 procent drivs som handels- eller kommanditbolag.

Ansökningar om registrering

Tabell 3 Ansökningar mäklare och företag, antal	2023	2024	2025
Inkomna ansökningsärenden, mäklare	781	652	617
Inkomna ansökningsärenden, företag	199	188	236
Avgjorda ansökningsärenden, mäklare	782	664	599
Avgjorda ansökningsärenden, företag	204	179	228
Ansökningsärenden vid årets utgång, mäklare	45	29	55
Ansökningsärenden vid årets utgång, företag	13	21	30
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda ansökningsärenden, antal dagar, mäklare	11	12	15
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda ansökningsärenden, antal dagar, företag	19	20	22

Mäklare

Inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige

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

Av antalet inkomna ansökningar utgjorde 142 ansökan om återregistrering, vilket nästan är var fjärde ansökan, och därmed en ökning från föregående år då cirka var femte ansökan avsåg ansökan om återregistrering. Av de ansökningsärenden som inkommit avsåg två ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik.

Av antalet avgjorda ansökningsärenden avsåg inga ärenden ansökan om återregistrering med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik.

Pågående ansökningsärenden vid årets slut

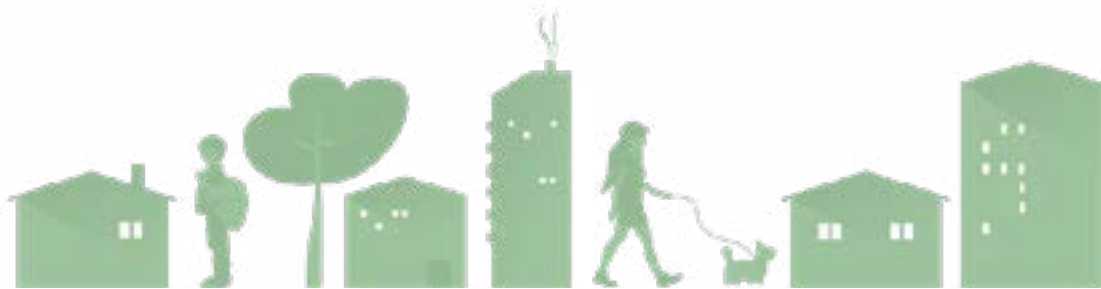
Den 31 december 2025 fanns det 55 öppna ansökningsärenden. Det kom in 33 ärenden från och med den 15 december. I tolv ärenden har beslut om avslag fattats och inväntar laga kraft.

Handläggningstid

Målet för ansökningsärenden avseende mäklare är att handläggningstiden ska vara högst 21 dagar. Handläggningen av ansökningar om registrering har haft en genomsnittlig handläggningstid på 15 dagar under 2025, vilket är en ökning i jämförelse med föregående år då motsvarande siffra var 12 dagar. I cirka 89 procent av alla ärenden har handläggningstiden varit 21 dagar eller färre, vilket kan jämföras med 93 procent föregående år. Anledningen till den ökade handläggningstiden är dels att det tar längre tid att få uppgifter från Polismyndigheten än det tidigare gjort, dels att FMI har infört nya rutiner för hantering av administrativa uppgifter i ansökningsärenden.

Antal förelägganden

FMI skickade ut 283 förelägganden om komplettering i ansökningsärendena under 2025. Motsvarande siffra för 2024 var 396. Det är en rekordlåg siffra för 2025 jämfört med de tidigare år mätning av antal förelägganden har skett. Det tyder på att våra insatser att förbättra vår information till våra målgrupper har gett önskad effekt.



Företag

Inkomna och avgjorda ansökningar om registrering

Antalet inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för företag ökade från föregående år. Av antalet inkomna ansökningar avsåg tre registrering för hyresförmedling och elva särskild registrering för hyresförmedling, i likhet med föregående år.

Av antalet avgjorda ansökningsärenden avsåg två registrering för hyresförmedling och elva särskild registrering för hyresförmedling. Resterande 215 ärenden avsåg fullständig registrering.

Pågående ansökningsärenden vid årets slut

Den 31 december 2025 fanns det 30 öppna ansökningsärenden, varav 18 ärenden kom in från och med den 15 december. Inga avslagsbeslut har fattats som inväntar laga kraft.

Handläggningstid

Målet för ansökningsärenden för företag är att handläggningstiden ska vara högst 21 dagar. Den genomsnittliga handläggningstiden för företagsansökningar var under året 22 dagar, vilket är en ökning jämfört med 20 dagar 2024. I cirka 68 procent av alla ärenden har handläggningstiden varit 21 dagar eller färre, vilket kan jämföras med 71 procent föregående år. Ansökningar om registrering för företag kan vara komplicerade att handlägga, då ägarstrukturen ofta är invecklad och kräver ett visst utredningsarbete. En ytterligare förklaring till den ökade handläggningstiden är dels att det tar längre tid att få uppgifter från Polismyndigheten än det tidigare gjort, dels att vi har infört nya rutiner för hantering av administrativa uppgifter i ansökningsärenden.

Antal förelägganden

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

Totalt skickade FMI 134 förelägganden 2025. Under 2024 skickades 130 förelägganden. Framför allt avser föreläggandena, i likhet med tidigare år, otillräckliga registreringsbevis och kopior av aktieböcker. Det förekommer att myndigheten behöver skicka flera förelägganden i ett och samma ärende.

Förändringar i företagen

Ett registrerat fastighetsmäklarföretag ska bland annat anmäla om det sker förändringar i företagets ledning och ägarkrets, vilket ska ske snarast efter att ändringen ägt rum. Sådana ändringar anmäls idag antingen genom Mina sidor eller i en blankett som mejlas till FMI, beroende på bolagsform. En ansökningshandläggare utreder vilken ändring som skett i företaget. En vandelsprövning görs av de nya personer som tillkommit i ledningen eller fått kvalificerat innehav i mäklarföretaget. Efter godkänd kontroll genomförs ändringen i registret. FMI har de senaste åren informerat om att företagen har en skyldighet att anmäla ändringar till myndigheten. I januari 2025 gjordes ett utskick till företagen genom ett särskilt nyhetsbrev riktat enbart till kontaktpersoner i registrerade fastighetsmäklarföretag.

Under 2025 inkom 125 anmälningar om ändring i företag varav 121 gällde förändringar i företagets styrelse och ägarkrets och resterande fyra anmälningar gällde företag som försatts i konkurs. Under 2024 inkom 65 anmälningar, där 59 rörde förändringar i styrelse och ägarkrets. Det innebär att FMI ser en dubbling av företag som inkommit med anmälningar, vilket är positivt. 107 ärenden avgjordes under 2025, varav 103 gällde anmälningar om ändring i företagets styrelse och ägarkrets.

Utländska yrkeskvalifikationer

Under 2025 kom, i likhet med 2024, inga ärenden in med underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige. Någon underrättelse genom innehav av ett europeiskt yrkeskort inkom inte heller under året, och så har det sett ut de senaste åren. Arbetet med ansökningsärenden som omfattas av lagstiftningen om yrkeskvalifikationer är mycket tidskrävande på grund av att regelverket är komplext. Dessutom är antalet ärenden av denna typ få, vilket gör att det ofta krävs inläsning på området inför varje ärende.

Begäran om avregistrering

Tabell 4 Begäran om avregistrering, antal	2023	2024	2025
Inkomna ärenden, mäklare	782	522	546
Inkomna ärenden, företag	147	131	172
Avgjorda ärenden, mäklare	766	525	539
Avgjorda ärenden, företag	145	126	169

Under 2025 har FMI, liksom tidigare år, informerat branschen om att begäran om avregistrering måste ske före årsskiftet för att en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag inte ska behöva betala den årliga avgiften för nästkommande år. I december skickade FMI ut ett sms till samtliga registrerade mäklare som myndigheten hade ett mobilnummer till.

Genom den digitala tjänsten avregistrering via mina sidor har FMI skapat målgruppsnytta. Under året har 539 avregistreringsärenden för mäklare skett via webben, det vill säga cirka 99 procent. Motsvarande siffra för 2024 var cirka 96 procent. För företagen är siffran för 2025 145 avregistreringsärenden, vilket utgör cirka 84 procent av totala antalet ärenden. Det är en ökning i jämförelse med föregående år då motsvarande siffra var cirka 77 procent.

Ett registrerat fastighetsmäklarföretag ska bland annat anmäla om det sker förändringar i företagets ledning och ägarkrets, vilket ska ske snarast efter att ändringen ägt rum.

Överklagade registreringsbeslut

Överklaganden fysisk person

FMI avslag 23 ansökningar under 2025 som gällde ansökan om registrering som gjorts av en fysisk person. Det kan jämföras med elva avslag under 2024. Tio avslagsbeslut överklagades 2025, där motsvarande siffra för 2024 var fyra överklaganden.

Efter domstolsprövning vann tre ärenden laga kraft under 2025. Ett av ärendena prövades inte i sak av domstolen, utan målet avskrevs efter att sökanden återkallat sitt överklagande. I de andra två ärendena fastställdes FMI:s beslut. Alla tre avslagsbesluten har således vunnit laga kraft.

Vid utgången av 2025 fanns det elva pågående överklagandeprocesser.

Överklaganden fysisk person

Under 2025 har FMI avslagit fyra ansökningar om registrering som gjorts av fastighetsmäklarföretag, vilket kan jämföras med ett avslag 2024.

Vid ingången av år 2025 fanns inget pågående överklagningsärende som gällde ansökan om registrering som fastighetsmäklarföretag. Inget sådant överklagande inkom heller under året.

Utöva tillsyn





Tillsynsmetoder

FMI utövar tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag genom både riktade tillsynsåtgärder och olika former av proaktivt arbete. Val av insats anpassas utifrån den metod som bedöms ge störst effekt i det enskilda fallet och vid behov kombineras flera insatser för att uppnå önskat resultat.

FMI:s tillsynsåtgärder kan omfatta enskilda tillsynsärenden eller tematiska granskningar som kan leda till att flera ärenden öppnas och prövas i disciplinnämnden. De proaktiva insatserna består exempelvis av att ta fram kompletterande regelverk för att tydliggöra gällande bestämmelser, genomföra olika typer av informationsinsatser eller utföra tematiska kartläggningar i syfte att stärka kunskapsunderlaget inom utvalda områden.

FMI utför kontroller och granskningar för att säkerställa att fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag fortsätter att uppfylla kraven för att vara registrerade. Årliga kontroller av mäklare genomförs för att kontrollera att den årliga avgiften betalas, om mäklaren förekommer i belastningsregistret eller i Kronofogdens register och att mäklaren innehar försäkring för skadeståndsansvar. Mäklare är själva skyldiga att anmäla närståendeförvärv, konkurs, näringsförbud med mera till FMI. Årliga kontroller av mäklarföretagen görs för att bland annat kontrollera att årsavgiften är betald.

Om FMI uppmärksammar omständigheter som indikerar att en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag inte uppfyller registreringskraven eller har åsidosatt sina skyldigheter

enligt fastighetsmäklarlagen, kan myndigheten initiera ett tillsynsärende. Förutom genom egna kontroller och granskningar kan sådana uppgifter komma till myndighetens kännedom via medierapportering, domar och beslut, information från andra myndigheter eller på annat sätt.

Den tematiska tillsynen är främst inriktad på särskilda områden där det finns behov av fördjupad analys eller kunskapsutveckling. Syftet med dessa insatser är att identifiera mönster, belysa risker och stärka den samlade kunskapsbasen inom berörda områden.

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

Om FMI uppmärksammar att rättsläget är oklart strävar myndigheten efter att klargöra vad som gäller. Det kan ske genom prövning av ärenden i disciplinnämnden men det kan också ske genom framtagande av olika former av vägledning såsom goda exempel, rättsliga ställningstaganden eller branschöverenskommelser.

I det fall FMI ser att det finns kunskapsluckor hos fastighetsmäklare eller mäklarföretag kan olika former av informationsinsatser vara den bästa insatsen.



Disciplinära åtgärder

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

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

Resultatmål

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

De indikatorer som används för att mäta hur vi når vårt resultatmål är uppföljning av domstolsavgöranden, handläggningstid och aktivitet, mäta fördelning av respektive tillsynsmetod, tematisk/egeninitierad kontra anmälningsbaserad tillsyn.

Riksrevisionens granskning

Under året har Riksrevisionen, RiR, genomfört en granskning av statens insatser för trygga bostadsaffärer¹ och granskningen omfattade bland annat FMI:s tillsyn av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag.

För FMI:s del har granskningen inneburit en hel del arbete totalt sett. Många medarbetare har medverkat i intervjuer med RiR och varit behjälpliga med att ta fram och sammanställa efterfrågad statistik, ärenden, beslut och olika styrdokument. Därtill har kompletterande skriftliga beskrivningar av vårt arbete tagits fram och en faktagranskning av utkastet till rapport gjorts.

I mitten av december publicerades rapporten som innehöll slutsatser och rekommendationer riktade till FMI. I korthet kan nämnas att RiR lyfte fram att FMI har en effektiv tillsyn vilket också är något myndigheten arbetat aktivt med under några år.

Riksrevisionens rekommendationer är väl i linje med de utvecklingsbehov som även FMI identifierat som nästa steg i tillsynsarbetet och i genomförandet av den tillsynsstrategi som togs fram 2024. Bland annat lyfte RiR behovet av att vidareutveckla FMI:s kriterier för prioritering och att tydliggöra hur dessa ska tillämpas inom hela tillsynsverksamheten. RiR framhöll också att uppföljningen av tillsynen behöver stärkas för att ge bättre underlag inför planeringen av kommande tillsynsinsatser.

Vidare ansåg RiR att FMI bör genomföra fler tematiska och egeninitierade tillsynsinsatser, särskilt med fokus på överträdelser som sker i samband med förmedlingsuppdrag och allvarliga överträdelser. Detta är områden som FMI under flera år haft som uttalad strategisk inriktning, och där myndigheten redan tagit viktiga steg framåt.

Proaktivt arbete

Som ett led i implementeringen av den tillsynsstrategi som fastställdes 2024 har FMI under året tagit viktiga steg för att integrera det proaktiva arbetet som en naturlig och strukturerad del av myndighetens samlade tillsynsverksamhet. Arbetet syftar till att stärka det förebyggande arbetet inom tillsynen och därigenom bidra till en mer effektiv och ändamålsenlig kontroll av fastighetsmäklarbranschen.

¹ RiR 2025:35 En tryggare bostadsmarknad

Under året har FMI fört en dialog med branschorganisationerna om hur redovisning av antal rum och driftskostnader bör anges i samband med marknadsföring av bostäder. Syftet med dialogen var att försöka få till stånd en branschöverenskommelse som skulle bidra till en mer enhetlig och transparent information och därmed stärka konsumentskyddet. Arbetet kunde inte fullföljas då förutsättningar för att ingå en branschöverenskommelse inte förelåg. Frågan drivs vidare genom annat utvecklingsarbete, bland annat i dialog med Lantmäteriet för att tydliggöra definitionen av "rum" och främja en enhetlig användning av definitionen i branschen.

FMI har under året utvecklat en rutin för hur myndigheten ska arbeta med rättsliga ställningstaganden. Syftet är att på ett strukturerat och förutsebart sätt tydliggöra myndighetens tolkning av regelverket när behov uppstår.

Som ett led i implementeringen av den tillsynsstrategi som fastställdes 2024 har FMI under året tagit viktiga steg för att integrera det proaktiva arbetet som en naturlig och strukturerad del av myndighetens samlade tillsynsverksamhet.

En viktig proaktiv insats under året har varit att i större utsträckning än tidigare kunna besvara frågor från fastighetsmäklare, mäklarföretag, blivande mäklare, konsumenter och allmänheten. För att öka tydligheten har myndigheten tagit fram malltexter för mejlsignaturer som informerar om hur FMI:s svar på konkreta frågor ska förstås och i vilken kontext de kan användas.

FMI har sedan tidigare ett system med utpekat ämnesansvar för medarbetare. Under året har detta ansvar förtydligats så att det även omfattar att identifiera behov av proaktiva åtgärder inom respektive ämnesområde. Sådana åtgärder kan omfatta exempelvis framtagande av kompletterande regelverk, informationsinsatser eller vägledande dokument som stöd för branschen och för att stärka konsumentskyddet. I linje med FMI:s tillsynsstrategi har fler medarbetare deltagit i myndighetens årliga samverkansforum med branschen, vilket bland annat syftar till att stärka den interna kunskapen och underlätta framtida kontakter.

FMI har sedan tidigare identifierat ett behov av en oberoende instans som kan ge rådgivning vid bostadsaffärer och har därför under året fortsatt arbetet med att undersöka möjligheterna att etablera en boendekonsumentbyrå. Riksrevisionens granskning bekräftar de brister FMI tidigare uppmärksammat om svårigheten för konsumenter att ta till vara sina intressen då området är komplext. En boendekonsumentbyrå skulle kunna fungera som en samlande nod för myndigheter och branschaktörer, möjliggöra insamling och analys av relevant statistik samt stärka konsumentskyddet genom ökad tydlighet på bostadsmarknaden. Under året har FMI arbetat med frågan genom att bland annat ta fram en nyttokostnadsanalys, genomföra en enkätundersökning och ha dialog med berörda branschaktörer.

Penningtvätt

Regeringsuppdrag brottsförebyggande

Under året har FMI, på uppdrag av regeringen, bidragit till att utveckla det brottsförebyggande arbetet.² Som en del av uppdraget skulle myndigheterna redogöra för pågående och planerade åtgärder som respektive myndighet anser kan bidra till det brottsförebyggande arbetet. Fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag är skyldiga att rapportera misstänkt penningtvätt och finansiering av terrorism till Finanspolisen. Underrättelserna analyseras för att se om informationen bör lämnas över till någon brottsutredande instans, men bidrar också till att Finanspolisen kan bygga upp kunskap kring tillvägagångssätt och trender gällande hur penningtvätt går till.

Rapporteringen från mäklarbranschen till Finanspolisen har tidigare varit mycket begränsad, men har ökat från en handfull i början av 2020-talet till 92 inrapporteringar under 2024. Rapporteringsgraden har bibehållits under 2025, då antalet rapporter från branschen var 93 stycken. Att en inrapportering underlåts kan sannolikt bero på flera orsaker, exempelvis kunskapsbrist, tidsbrist, svårighet att använda inrapporteringssystemet eller bristande engagemang. En annan sannolik orsak är rädsla för att skada ekonomiska intressen eller att förlora viktiga kunder. Detta har sin grund i att mäklare vid misstanke om penningtvätt eller finansiering av terrorism, utöver skyldigheten att rapportera till Finanspolisen, som utgångspunkt inte får åta sig ett uppdrag eller utföra en transaktion. Med anledning av att flertalet mäklare har en provisionsbaserad ersättningsmodell blir det en intressekonflikt mellan att rapportera till Finanspolisen och frånträda uppdraget eller avvisa en potentiell köpare och att blunda för varningssignalerna och fullfölja affären.

Även tillsynsmyndigheterna på området, däribland FMI, har en skyldighet att rapportera till Finanspolisen gällande misstänkt penningtvätt och finansiering av terrorism som uppmärksammas i myndigheternas tillsynsarbete eller på annat sätt. Historiskt sett har inrapporteringen från FMI varit låg. Orsaken kan bota i kunskapsbrist, tidsbrist och andra prioriteringar. FMI har därför, mot bakgrund av den låga inrapporteringsgraden och målet att bidra ytterligare i det proaktiva arbetet, under året intensifierat arbetet såväl internt som externt för att ytterligare öka inrapporteringen till Finanspolisen. Insatserna har bestått av förtydligande kommunikation vid branschmöten samt framtagande av en intern rutin för att stödja det interna arbetet vid inrapportering i systemet goAML.

Antal inrapportering per år via goAML till Finanspolisen:

- 2022: 41
- 2023: 38
- 2024: 92
- 2025: 93

² Dnr. Ju2024/0261



Tillsyn

Avseende myndighetens granskning av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretags regelefterlevnad av penningtvätsregelverket har beslut fattats under det gångna året. Flera beslut har behandlat vikten av att mäklaren vidtar de åtgärder som regelverket om penningtvätt kräver. Detta då det är centralt att ett företags rutiner och riktlinjer är tillräckligt väl anpassade efter, bland annat, den specifika verksamhetens storlek och art.

Under året har en tematisk tillsynsinsats av företagens allmänna riskbedömningar och rutiner och riktlinjer påbörjats. Se mer om detta under avsnittet Utöva tillsyn över mäklarföretag – Tematiska tillsynsärenden – Företagens skyldigheter - Allmän riskbedömning, rutiner och riktlinjer.

FMI har under 2025 fattat beslut i fyra ärenden mot mäklarföretag avseende förseelser mot penningtvätsregelverket. I samtliga ärenden meddelades respektive företag en varning i kombination med en sanktionsavgift. Inget av besluten har vunnit laga kraft.

Under året har FMI även fattat beslut i 17 ärenden mot mäklare avseende förseelser mot penningtvätsregelverket. I 13 ärenden meddelades mäklaren en varning och i fyra ärenden återkallades mäklarens registrering. Besluten om återkallelser av mäklarens registrering och tre av besluten avseende varning har ännu inte vunnit laga kraft.

Sammanfattningsvis har FMI agerat kraftfullt mot både företag och registrerade fastighetsmäklare som uppvisat allvarliga brister i sin regelefterlevnad av penningtvätsregelverket.

Implementering av ny EU-lagstiftning/ AMLA

Den 1 maj 2024 fattade EU-kommissionen beslut om ett nytt AML-paket. En viktig förändring är etableringen av en helt ny europeisk tillsynsmyndighet, Anti Money Laundering Authority (AMLA)³. Den nya tillsynsmyndigheten kommer att ha mandat att utöva både direkt och indirekt tillsyn över stora gränsöverskridande aktörer inom EU, men kommer även att samordna nationella myndigheter som arbetar med tillsyn av penningtvätt, däribland FMI. AMLA:s huvudsakliga uppdrag är att likrikta reglerna mot penningtvätt i alla EU-länder, bland annat genom att utveckla gemensamma metoder för tillsyn, så att kontrollerna blir mer lika och effektiva både i den finansiella sektorn och i den icke-finansiella sektorn. Dessutom ska AMLA stärka de nationella finansunderrättelseenheterna genom att underlätta informationsutbyte och samarbetet med brottsförebyggande myndigheter i EU.

Det kommer att införas ett krav på att de nationella tillsynsmyndigheterna ska riskklassificera sina tillsynsobjekt. För att detta ska vara möjligt, kommer det att krävas en periodisk inrapportering från tillsynsobjekten. I syfte att säkerställa nationell anpassning inom EU leder AMLA olika arbetsgrupper och en expertgrupp med ansvar för att ta fram utkast på nya regulatoriska standarder och arbetssätt där FMI är representerade i både expertgrupper och i AMLA:s styrgrupp.

Med anledning av det kommande EU-rättsliga regelpaketet har FMI kartlagt och analyserat hur de nya kraven kan påverka myndighetens nuvarande processer och rutiner samt vad som åläggs verksamhetsutövarnas i deras arbete med att förebygga och förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. FMI:s bedömning är att både arbetssätt och tillsynsmetodik kommer att påverkas i stor utsträckning och myndigheten fattade därför ett beslut i augusti om att initiera en förstudie. Målet med studien är att öka förståelsen för det nya regelverket i syfte att förbereda både myndigheten och branschen för en mer digitaliserad tillsynsprocess och informera branschen löpande under implementeringen som bedöms ske succesivt fram till och med 2028.

3 Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2024/1624 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism.



Platsundersökning

Fastighetsmäklarinspektionen får, när myndigheten anser det nödvändigt, genomföra en undersökning på plats hos en registrerad fastighetsmäklare eller ett registrerat fastighetsmäklarföretag.

En platsundersökning kan i vissa fall vara nödvändig och bäst lämpad i syfte att säkerställa en effektiv tillsyn med god kvalitet. Med anledning härav har myndigheten tagit fram en rutin för platsundersökning. Platsundersökning är ett verktyg vid tillsyn av penningtvätsregelverket, men även av fastighetsmäklarlagen.

Internutbildning inom penningtvätt och finansiering av terrorism

För att öka myndighetens resurser inom tillsyn av penningtvätsregelverket samt för att höja kompetensen har en större intern utbildningsinsats genomförts. Utöver det har även föreläsningar om gällande regelverk avseende sanktionsregler/ kringgåenden av ekonomiska sanktioner samt processen kopplad till EU-lagstiftning genomförts, det bland annat med anledning av införandet av AML-paketet. Utöver detta har en kompetenshöjande insats i företagsekonomi genomförts i syfte att utveckla myndighetens metod för sanktionsberäkning (vid påföljd).

Extern samverkan

Samordningsfunktionen

Myndigheten deltar aktivt i styrgruppen och de tre arbetsgrupperna som ingår i den nationella samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism⁴. Forumet fungerar för informationsutbyte och kunskapsöverföring mellan de deltagande organisationerna och arbetar med att löpande identifiera, kartlägga och analysera risker och metoder för penningtvätt och finansiering av terrorism. Samordningsfunktionen sammanställer nationella riskbedömningar och ger information till verksamhetsutövare för att bidra till deras allmänna riskbedömning, till riskklassificering av deras kunder samt till övervakning och rapportering av misstänkta aktiviteter och transaktioner.

4 Förordning (2024:1367) om en samordningsfunktion för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Fokus under året har i huvudsak varit framtagandet av en ny och uppdaterad nationell riskanalys av penningtvätt och finansiering av terrorism (NRA)⁵. Ett tiotal myndighetsgemensamma workshops har genomförts där arbetet har bestått av att identifiera och analysera risker och sårbarheter för penningtvätt och finansiering av terrorism inom de olika sektorerna som lyder under penningtvättslagen. Arbetsgrupperna där FMI deltagit har även producerat olika vägledningar och andra aktiviteter i syfte att öka informationsspridningen till verksamhetsutövarna i berörda branscher.

Under 2025 förnyades befintliga avtal mellan FMI och brottsbekämpande myndigheter i enlighet med 4 a kap. lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Under året har även ett nytt samarbete etablerats i syfte att ingå ytterligare samverkansavtal 2026. Samverkan syftar till att förebygga, förhindra eller upptäcka sådan penningtvätt och finansiering av terrorism som till sin karaktär, komplexitet eller omfattning är allvarlig.

Myndigheten har även fört dialog med Operativa rådet som leds av polismyndigheten för att tillsammans med dem diskutera hur FMI kan utveckla det proaktiva arbetet än mer. Ett möte är planerat under första kvartalet 2026. Det operativa rådet är en del av Samverkansrådet som är ett centralt samverkansorgan där 14 myndigheter ingår. Utöver det är 13 nätverksmyndigheter anslutna. Syftet med verksamheten är att bekämpa den organiserade och samhällshotande brottsligheten.

Workshop med Ekobrottsmyndigheten - informationsutbyte med anledning av ny sekretessbrytande lag

I slutet av året deltog representanter från FMI i en myndighetsgemensam workshop i Ekobrottsmyndighetens regi. Syftet med mötet var att diskutera hur ett effektivt informationsutbyte bör se ut med anledning av ny lagstiftning som trätt i kraft under året⁶.

Internationell samverkan

I början av november genomfördes ett årligt samverkansmöte mellan de nordiska tillsynsmyndigheterna. Syftet med mötet är att utbyta erfarenheter och metoder inom tillsynsområdet. Högt på agendan för året stod myndigheternas förberedande arbete inför den kommande FATF-utvärderingen samt införandet av det nya EU-rättsliga AML-paketet.



**Mer om
Myndighetens
samverkan hittar du i
avsnittet Främja god
fastighetsmäklarsed
och informera.**

⁵ Nationell riskbedömning av penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige 2020/2021.

⁶ Från den 1 december 2025 gäller en ny sekretessbrytande lag (10 kap. 15 a § OSL) i OSL

Tillsynsärenden mot mäklare

Antalet anmälningar som inkom till FMI ökade något jämfört med de senaste två åren. Det totala antalet öppnade tillsynsärenden var dock färre än föregående två år. Jämfört med tidigare, då antalet tillsynsärenden initierade till följd av anmälningar har överstigit antalet egeninitierade, kan en utjämning ses för 2025 när nästan lika många ärenden öppnades i respektive kategori. Detta ligger väl i linje med myndighetens strategi, att bedriva mer egeninitierad tillsyn för att bland annat ha en större del ärenden avseende arbetet mot penningtvätt, vilket sällan anmäls till myndigheten.

Fastighetsmäklarinspektionen har under året inte bedrivit någon tillsyn genom tematisk granskning avseende enskilda mäklare. De tre tematiska granskningar som har inletts under året har däremot avsett fastighetsmäklarföretag, vilket är en möjlighet som myndigheten aktivt valt att tillämpa som gavs genom att tillsynen från 2021 även omfattar mäklarföretagen. Syftet är att uppnå bättre effektivitet och större nytta genom tematisk tillsyn av företag där flera mäklares arbete berörs jämfört med ärenden som avser enskilda mäklare. Det totala antalet avgjorda tillsynsärenden minskade under 2025 samtidigt som den totala handläggningstiden även den minskade något. Detta är logiskt då antalet ärenden som initieras är färre och handläggningstiden kortare. Som en följd av det är antalet pågående tillsynsärenden vid årets utgång färre än föregående år.

Sett till beslutsnivån för avgörande kan konstateras att såväl handläggningstiden för tillsynsärenden avgjorda på tjänstemannanivå som handläggningstiden för ärenden avgjorda av disciplinnämnden minskade. Även den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden avseende betalning av årlig avgift beslutade av disciplinnämnden var kortare jämfört med föregående år.



Tabell 5 Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal⁷	2023	2024	2025
Totalt antal påbörjade tillsynsärenden	291	277	207
Varav:			
• Anmälningar	166	153	105
• Tematiska tillsynsärenden	16	30	0
• Andra egeninitierade tillsynsärenden	109	94	102
• Varav ärenden avseende betalning av årlig avgift ⁸	82	58	65
Total antal avgjorda tillsynsärenden	281	295	225
Varav:			
• Anmälningar	146	169	127
• Tematiska tillsynsärenden	32 ⁹	30	0
• Andra egeninitierade tillsynsärenden	103	96	98
• Varav ärenden avseende betalning av årlig avgift	82	58	65
Totalt antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	117	99¹⁰	65
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda tillsynsärenden, antal dagar¹¹	112	122	117
• Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	121	105	107
• Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av disciplinnämnden	108	127	121
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda ärenden avseende betalning av årlig avgift, antal dagar¹²	48	56	51

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

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

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

10. I Årsredovisningen för 2024 har det angetts att det fanns 134 pågående tillsynsärenden mot mäklare vid årets slut. Bland dessa avsåg dock 34 ärenden i vilka det redan hade fattat beslut och som hade överklagats (ÖKL i statistiken). Historiskt sett har inte ÖKL-ärenden räknats in i de pågående ärendena vid årets slut då beslut redan har fattats i dem. Bland de pågående ärendena i statistiken fanns även ett ärende som avsåg ett projekt – tematisk tillsyn dnr 24-0964 som i sig inte är ett tillsynsärende. Siffrans ska alltså rätteligen vara 99.

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

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

Anmälningar

Antalet inkomna anmälningar har ökat jämfört med de senaste två åren från 798 anmälningar år 2023 och 977 år 2024 till 1044 anmälningar under 2025.

Ett urval av de vanligaste frågeställningarna enligt anmälan framgår av följande tabell.

Tabell 6 Antal frågeställningar i anmälningar	2023	2024	2025
Marknadsföring – övrigt	146	253	227
Mäklarens bristande kommunikation	127	135	168
Marknadsföring – lockpris	153	171	163
Budgivning	126	128	163
Övrigt	96	135	145
Mäklarens råd-/upplysningsskyldighet	93	105	134
Objektsbeskrivning	127	141	127
Kontrakt och kontraktsskrivning	66	64	86
Mäklarens kontrollskyldighet	46	51	70

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

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Handlägga utebliven årsavgift

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

Likt tidigare år arbetade FMI under våren 2025 mycket med uteblivna betalningar. FMI skickade ut 132 påminnelser för årsavgiften till mäklare. Under året har mäklare som inte betalat årsavgiften och/eller påminnelseavgiften eller inte betalat dessa i tid fått ett påföljdsbeslut av disciplinnämnden¹³. Av dessa beslut överklagades sex¹⁴ beslut till Förvaltningsrätten, vilket skiljer sig åt jämfört med föregående år då inget beslut överklagades. Av de överklagade besluten har två vunnit laga kraft¹⁵.

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

14. Dnr 25-0681, 25-0697, 25-0699, 25-0702, 25-0715, 25-0729.

15. Dnr 25-0697 och 25-0699.

Granskning av de registrerade mäklarnas redbarhet och lämplighet

Insatsen utgör en granskning av de registrerade mäklarnas redbarhet och lämplighet. Granskningen har omfattat samtliga registrerade fastighetsmäklare per den 27 augusti 2025. Granskningen har bestått i att FMI har begärt uppgifter från Polismyndigheten om mäklarna har dömts för brott samt från Kronofogdemyndigheten för kontroll av restförda skulder.

Utifrån underlaget initierades tillsynsärenden¹⁶ mot 19 mäklare, varav sju ärenden avskrevs av tjänstemän. Disciplinnämnden har prövat tolv ärenden i november 2025. Mäklarens registrering återkallades i sju ärenden och i tre ärenden meddelades mäklaren en varning. Två ärenden ledde till beslut om erinran. Av de ärenden som ingick i granskningen har fyra ärenden ännu inte vunnit laga kraft¹⁷.

Tillsynsärendenas utgång

Ärenden beslutade av tjänsteman

Under 2025 avgjorde FMI 54¹⁸ ärenden, vilket är en minskning jämfört med 2024 och 2023¹⁹. Andelen tjänstemannabeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var 24 procent år 2025, vilket i stort sett överensstämmer med andelen 2024 då de uppgick till drygt 25 procent.

Ärenden beslutade av disciplinnämnden

Disciplinnämnden sammanträdde åtta gånger under året, vilket är på samma nivå som 2024. Under 2023 hölls tio sammanträden. Under 2025 fattades 171 beslut²⁰, vilket är något färre än under 2024, då 222 beslut²¹ fattades och 2023 då 209 beslut fattades²².

Disciplinnämnden fattade beslut om återkallelse i 22 ärenden, jämfört med 29 återkallelser under 2024 och 30 återkallelser under 2023. Nämnden beslutade om 90 varningar, i jämförelse med 132 meddelade varningar under 2024 och 126 meddelade varningar under 2023. Antalet beslutade erinringar var 57, vilket är en mer än 2024 och åtta fler än 2023.

16. Dnr 25-1420, 25-1421, 25-1422, 25-1423, 25-1424, 25-1425, 25-1426, 25-1427, 25-1428, 25-1429, 25-1431, 25-1432, 25-1433, 25-1434, 25-1435, 25-1436, 25-1437, 25-1438, 25-1443.

17. Per den 14 januari 2026.

18. 48 ärenden som avgjordes på tjänstemannanivå var avskrivningar. Resterande ärenden avslutades av annan orsak.

19. 2024 avgjordes 74 ärenden på tjänstemannanivå, varav samtliga var avskrivningar. 2023 avgjordes 69 ärenden på tjänstemannanivå, varav samtliga var avskrivningar.

20. Av de 171 besluten ledde 169 till någon form av disciplinpåföljd. Ett beslut ledde till avskrivning och ett av dem var beslut om ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

21. Av de 222 besluten ledde 217 till någon form av disciplinpåföljd. Tre beslut ledde till avskrivning och två beslut fattades om ringa förseelse, där någon påföljd inte meddelas.

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



De vanligaste påföljdsgrunderna

Tabell 7 De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder²³	2023	2024	2025
Betalning av årlig avgift	80	54	63
Marknadsföring	31	43	29
Objektsbeskrivning	27	52	19
Omsorgsplikt	16	18	16
God fastighetsmäklarsed	14	17	16
Redbarhet och lämplighet	25	26	15
Kundkännedom	3	12	12
Kundkännedom - dokumentation och bevarande	2	5	12
Anbudsförteckning	10	6	11
Journal	9	9	9

Under 2025 ökade antalet påföljdsgrunder gällande bland annat dokumentation och bevarande avseende kundkännedomsgärder och betalning av den årliga avgiften, medan påföljderna för brister inom bland annat områdena objektsbeskrivning och marknadsföring minskade.

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

Utföra kontroller och granskningar

Tabell 8 Kontroller och granskningar²⁴, antal	2023	2024	2025
Totalt antal initierade ärenden	289	279	245
Varav:			
• Återkommande registerkontroller	12	18	22 ²⁵
• Anmälan om närståendeförvärv	19 ²⁶	23	25
• Försäkringar	258	238	198
Totalt antal avgjorda ärenden	291	275	240
Varav:			
• Återkommande registerkontroller	16	25 ²⁷	22 ²⁸
• Anmälan om närståendeförvärv	17 ²⁹	22 ³⁰	21 ³¹
• Försäkringar	259 ³²	228	197

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

25. Tre av dessa ärenden baserades på årskontrollen för 2024. Brottmålsdomarna vann laga kraft sent 2024 och tillsynsärenden öppnades först i början av 2025.

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

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

28. Tre av dessa ärenden baserades på årskontrollen för 2024, se not 38.

29. I antalet avgjorda ärenden avseende anmälan om närståendeförvärv ingår ett ärende som när det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn fick ändrad klassificering från 4.5.2 till annan egeninitierad tillsyn 4.3, 23-0084, vilket uppmärksammades i samband med ÅR 2024. Siffran har i ÅR 2024 ändrats från 16 till 17.

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

31. I antalet avgjorda ärenden avseende anmälan om närståendeförvärv ingår två ärenden som startades som anmälan om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingarna skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen från 4.5.2 till annan egeninitierad tillsyn 4.3 (dnr 24-2008) respektive 4.1 Bedriva tillsyn efter anmälan (dnr 25-0185).

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

Utföra återkommande registerkontroller

Under året har FMI genomfört en kontroll avseende restförda skulder och noteringar i Polisens belastningsregister för samtliga mäklare registrerade per den 27 augusti. 19 ärenden initierades mot enskilda mäklare som ett resultat av granskningen. Kontrollen genomfördes som en del i den löpande tillsynen och innebär att de är egeninitierade (4.3) i stället för tematiska (4.2).

Handlägga anmälan om närståendeförvärv

Enligt fastighetsmäklarlagen har en fastighetsmäklare skyldighet att anmäla till FMI om en förmedling av ett objekt sker till eller från en närstående. Disciplinnämnden har fattat beslut i två ärenden under året, varav ett avser en anmälan som kom in under 2024. I ett av ärendena bedömdes mäklarens förseelse som ringa av nämnden, vilket inte föranledde någon påföljd³³. I det andra ärendet beslutade nämnden att tilldela mäklaren en varning³⁴. I ett ärende har FMI bedömt förseelsen som ringa på tjänstemannanivå³⁵. Resterande ärenden har avskrivits av tjänstemän.

Handlägga försäkringar

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

År 2025 minskade antalet avgjorda ärenden som rör försäkringar med knappt 14 procent jämfört med 2024.



33. Dnr 24-2008.
34. Dnr 25-0185.
25. Dnr 25-0782.

Anmälan till åklagare

Vid misstanke om att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad mäklare, ska FMI anmäla det till allmän åklagare. FMI upplever att det alltså är problematiskt att brottet otillåten fastighetsförmedling har kort preskriptionstid samt det därutöver finns svårigheter att kunna presentera tillräcklig bevisning. Med anledning av denna problematik har FMI 2024 skickat en hemställan med förslag på alternativ hantering av misstänkt otillåten fastighetsförmedling och vad som skulle kunna underlätta hanteringen.

FMI har under året fortsatt arbeta med misstänkt otillåten fastighetsförmedling. Mot bakgrund av att FMI:s tidigare anmälningar avseende otillåten fastighetsförmedling endast undantagsvis har lett till fällande dom har FMI under året gjort en fördjupad kartläggning på området och därefter analyserat och försökt att identifiera möjliga orsaker till detta. Arbetet har gjorts i syfte att stärka myndighetens arbete med misstänkt otillåten fastighetsförmedling. Genom analysen har FMI bland annat kunna konstatera att bevisningen ofta inte är tillräcklig samt att det kan finnas vissa kunskapsbrister inom rättsväsendet som kan påverka utfallet av anmälningar om misstänkt otillåten fastighetsförmedling. I syfte att försöka klarlägga eventuella kunskapsbrister avseende otillåten fastighetsförmedling inom rättsväsendet har FMI tagit kontakt med åklagare. I kontakten med åklagare har även problematiken med bevisning diskuterats. FMI har med grund i denna information arbetat fram ett nytt informationsblad som kan bifogas till anmälan till åklagare om misstänkt otillåten fastighetsförmedling. Informationsbladet innehåller information om fastighetsförmedling, däribland information om olika typer av handlingar som finns i ett förmedlingsuppdrag och vad som går att utläsa av dessa. FMI har därutöver även arbetat vidare med att utveckla myndighetens rutiner avseende anmälan om misstänkt otillåten fastighetsförmedling till allmän åklagare.



I syfte att försöka klarlägga eventuella kunskapsbrister avseende otillåten fastighetsförmedling inom rättsväsendet har FMI tagit kontakt med åklagare.

När en anmälan om misstänkt otillåten fastighetsförmedling kommer in till FMI görs en bedömning av om det finns anledning att anta att det sker yrkesmässig förmedling i strid med det som anges i 2 kap. fastighetsmäklarlagen om skyldighet att vara registrerad. Endast i de fall FMI anser att det faktiskt finns anledning att anta att yrkesmässig förmedling utförs av någon som inte är registrerad, ska ett ärende öppnas³⁶.

2025 har FMI fått in fem anmälningar mot icke registrerade personer. I samtliga fem anmälningarna har anmälaren angett att problemet är just att den som genomför arbetet inte är mäklare. Ingen av anmälningarna har under året föranlett någon anmälan till åklagare.

36. Sedan årsskiftet 2021/22 hanteras misstänkt otillåten fastighetsförmedling i den här ordningen. Under 2025 kom dock två ärenden om misstänkt otillåten fastighetsförmedling att öppnas av förbiseende utan att bedömning hade gjorts att anmälan till åklagare skulle göras. Ärendena är fortfarande öppna.

Utöva tillsyn över mäklarfirmor

Anmälningar mot mäklarfirmor har ökat något sedan föregående år. Antalet öppnade ärenden mot firmor har däremot ökat avsevärt mot 2025. Orsaken till detta är främst att flera större riktade granskningar har skett under året, vilket har resulterat i ett stort antal tematiska och egeninitierade ärenden mot firmor. Den genomsnittliga handläggningstiden för det totala antalet avgjorda ärenden har ökat sedan 2024 och var på ungefär samma nivå som 2023.

Tabell 9 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklarfirmor, antal	2023	2024	2025
Antal anmälningar	33	26	34
Totalt antal påbörjade tillsynsärenden	81	28	127
Varav:			
• Anmälningar	3	2	4
• Tematiska tillsynsärenden	20	0	81
• Andra egeninitierade tillsynsärenden	58	26	42
• Varav ärenden avseende betalning av årlig avgift	54	24	38
Totalt antal avgjorda tillsynsärenden	85	31	83
Varav:			
• Anmälningar	9	2	1
• Tematiska tillsynsärenden	20	0	45
• Andra egeninitierade tillsynsärenden	56	29	37
• Varav ärenden avseende betalning av årlig avgift	54	24	38
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	3 ³⁷	1 ³⁸	43
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda tillsynsärenden, antal dagar³⁹	120	86	124
• Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	229	111	195
• Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av disciplinnämnden	58	81	67
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda ärenden avseende betalning av årlig avgift, antal dagar	48	55	52

37. Årsredovisningen för 2023 har det angetts att det fanns 16 pågående tillsynsärenden mot firmor vid årets slut. Bland dessa avsåg dock 13 stycken ärenden i vilka det redan hade fattat beslut och som hade överklagats (ÖKL i statistiken). Historiskt sett har inte ÖKL-ärenden räknats in i de pågående ärendena vid årets slut då beslut redan har fattats i dem. Siffrans ska alltså rätteligen vara tre.

38. I Årsredovisningen för 2024 har det angetts att det fanns fyra pågående tillsynsärenden mot firmor vid årets slut. Jfr föregående fotnot. Siffran ska rätteligen vara ett.

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

Anmälningar

Under 2025 inkom 34 anmälningar mot företag, vilket är en ökning jämfört med 2024 då det inkom 26 anmälningar. De vanligaste orsakerna som anges i anmälningarna är:

- mäklarföretagets allmänna skyldigheter,
- övrigt,
- företagets sidoverksamhet, och
- marknadsföring – övrigt.

FMI har initierat tillsynsärenden mot fyra företag med anledning av inkomna anmälningar under 2025. Ett ärende har avgjorts i disciplinnämnden, där mäklarföretagets registrering återkallades. Resterande ärenden är under handläggning.

Tematiska tillsynsärenden

Under 2025 påbörjades tre tematiska granskningar avseende mäklarföretag.

Företagens redbarhet och lämplighet

Ett krav för att ett fastighetsmäklarföretag ska få vara registrerat är att företaget är redbart och i övrigt lämpligt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet. Ytterligare ett krav är att de som ingår i mäklarföretagets ledning och de som har ett kvalificerat innehav i mäklarföretaget varken har gjort sig skyldiga till allvarlig brottslighet eller i väsentlig utsträckning åsidosatt sina skyldigheter i näringsverksamhet. Mot bakgrund av att någon kontroll av företagens redbarhet och lämplighet inte har gjorts sedan företagen blev registreringspliktiga 2021 bedömde FMI att det var angeläget att genomföra en sådan kontroll av företagen⁴⁰.

Insatsen har genomförts genom att FMI inhämtat uppgifter från Kronofogdemyndigheten för kontroll av företagens eventuella restförda skulder. Utifrån underlaget gjordes en närmare granskning av de företag som fastnade i kontrollen, bland annat kreditupplysning på företaget och genomgång av företagets senaste årsredovisning. Utifrån det initierades fem tillsynsärenden mot mäklarföretag. Fyra av ärendena prövades i disciplinnämnden varav ett avskrevs⁴¹. I ett av ärendena meddelades företaget en erinran⁴² och i de två sista ärendena beslutade nämnden att återkalla företagets registrering⁴³, varav ett av ärendena ännu inte vunnit laga kraft⁴⁴. I ett av ärendena som initierades fattades inte något beslut under året⁴⁵.

40. Dnr 25-1112.

41. Dnr 25-1155.

43. Dnr 25-0761, 25-1050.

44. Dnr 25-0761.

45. Dnr 25-1475.

Som en andra del i insatsen genomfördes en kontroll av ledningspersoner och personer med kvalificerat innehav i samtliga registrerade mäklarfirmor. Kontrollen gjordes i samband med granskningen av registrerade fastighetsmäklares redbarhet och lämplighet och bestod i kontroll av uppgifter från Polismyndigheten avseende eventuell brottslighet och uppgifter från Kronofogdemyndigheten avseende eventuella restförda skulder. Utifrån underlaget initierades FMI sex tillsynsärenden mot mäklarfirmor. Tre av ärendena avskrevs av tjänstemän⁴⁶. I de resterande tre ärendena har beslut inte fattats under året⁴⁷.

Ett krav för att ett fastighetsmäklarfirmor ska få vara registrerat är att firmoran är redbart och i övrigt lämpligt att bedriva fastighetsmäklarverksamhet.

Firmorans ansvar för uppgift om indirekt nettoskuldssättning

En fastighetsmäklare ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning. Om det är en bostadsrätt som förmedlas ska objektsbeskrivningen bland annat innehålla uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning. Fastighetsmäklarinspektionen har i två tematiska granskningar under åren 2023–2025 granskat enskilda mäklares efterlevnad av denna skyldighet. Med anledning av att relativt omfattande brister uppmärksammades i de två tematiska granskningarna avseende enskilda mäklare inledde FMI ett tematiskt granskningsprojekt avseende hur fastighetsmäklarfirmoran verkar för att deras fastighetsmäklare efterlever god fastighetsmäklarsed, och då särskilt kravet på att i en objektsbeskrivning lämna uppgift om en bostadsrätts indirekta nettoskuldssättning⁴⁸.

Tillsynsprojektet har genomförts genom att FMI under 2025 har drivit tillsynsärenden mot 32 mäklarfirmor. Mot bakgrund av att granskningen gällt en relativt oprövad bestämmelse har inspektionen valt att inte vidta ytterligare åtgärder i de enskilda fallen, utan i stället använda det insamlade materialet enbart för kartläggning och som underlag för en promemoria i syfte att vägleda såväl mäklare som mäklarfirmor under 2026. Samtliga ärenden har därför avskrivits på tjänstemannanivå.

46. Dnr 25-1492, 25-1573, 25-1609.

47. Dnr 25-1476, 25-1578, 25-1613.

48. Dnr 25-0745.

Företagens skyldigheter - Allmän riskbedömning, rutiner och riktlinjer

Ett mäklar företag är enligt 2 kap. 1-2 och 8 §§ lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism skyldigt att ha en dokumenterad allmän riskbedömning av den egna verksamheten och dokumenterade interna rutiner och riktlinjer för att förhindra att verksamheten utnyttjas för penningtvätt och finansiering av terrorism.

FMI har under året inlett ett projekt⁴⁹ avseende tematisk tillsyn av mäklar företag, utifrån ett identifierat behov av att följa upp myndighetens granskning⁵⁰ från år 2022 där stora brister konstaterades avseende mäklar företagens förståelse för penningtvättsregelverkets syfte och systematik, den praktiska tillämpningen av regelverket samt tillvägagångssätt för penningtvätt i fastighetsaffärer. Inspektionen avser att undersöka om det skett någon förändring av mäklar företagens förståelse för, och efterlevnad av, deras skyldigheter enligt penningtvättsregelverket.

Projektet har genomförts genom att FMI inlett tillsynsärenden mot 25 mäklar företag. Företagen har därefter förelagts att ge in sina respektive allmänna riskbedömningar, rutiner och riktlinjer samt i handlingarna refererade bilagor eller dylikt och övriga handlingar av betydelse i sammanhanget för granskning av FMI. Granskning av dessa handlingar förväntas ge en god bild av mäklar företagens efterlevnad av och förståelse för penningtvättsregelverket samt förståelse för de penningtvättsrelaterade risker som är förknippade med branschen och företagens verksamheter.

Under 2025 föredrogs fyra ärenden⁵¹ inför disciplinnämnden, som meddelade berörda företag beslut om varning i kombination med sanktionsavgift. Samtliga beslut har överklagats till domstol.

49. Dnr 25-1034.

50. Dnr 22-2557.

51. Dnr 25-1074, 25-1082, 25-1083 samt 25-1090.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Handlägga utebliven årsavgift med mera

Enligt 17 § fastighetsmäklarförordningen (2021:518) ska registrerade fastighetsmäklarföretag från och med kalenderåret efter att registrering skett betala en årlig avgift på 3 250 kronor. Vid utebliven betalning har FMI rätt att ta ut en påminnelseavgift på 500 kronor.

Under 2025 påbörjade FMI 42 egeninitierade tillsynsärenden mot mäklarföretag. Av dessa öppnades 37 ärenden på grund av att mäklarföretagen inte betalat den årliga avgiften eller påminnelseavgiften i tid. Även i ett ärende som initierades efter anmälan prövades frågan om betalning av den årliga avgiften.

FMI skickade ut 63 påminnelser till mäklarföretag. Disciplinnämnden meddelade påföljdsbeslut i 38 ärenden med anledning av utebliven betalning av den årliga avgiften och/eller påminnelseavgiften. Av dessa beslutade nämnden om återkallelse av registreringen för sex mäklarföretag, varning i 16 ärenden och erinringar i 15 ärenden. Två av nämndens beslut överklagades till förvaltningsrätten⁵² och har ännu inte vunnit laga kraft. Av de fem egeninitierade tillsynsärendena (som inte avser betalning av den årliga avgiften) har ett avgjorts under året genom en avskrivning av tjänsteman. I de resterande fyra ärendena, pågår alltjämt handläggning.

Tillsynsärendenas utgång

Ärenden beslutade av tjänsteman

Under 2025 avgjorde FMI 37 ärenden på tjänstemannanivå⁵³. Andelen tjänstemannabeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var 2025 drygt 45 procent.

Ärenden beslutade av disciplinnämnden

Under 2025 fattade disciplinnämnden 46 beslut⁵⁴ mot fastighetsmäklarföretag, vilket är fler än under 2025 då 26 beslut⁵⁵ fattades. Under 2023 meddelades 54 beslut⁵⁶ mot fastighetsmäklarföretag. Disciplinnämnden beslutade om återkallelse i nio ärenden mot fastighetsmäklarföretag under året, vilket är två fler än de återkallelsebeslut som fattades under 2024. Under året meddelade nämnden dessutom 20 varningar och 16 erinringar, vilket kan jämföras med 13 varningar och sex erinringar under 2024.

52. Dnr 25-0617 och 25-0639

53. I de ärenden som avgjordes på tjänstemannanivå fattades 36 beslut om avskrivning och ett ärende avslutades av annan orsak.

54. I 45 beslut meddelades någon form av disciplinpåföljd. Ett ärende avskrevs.

55. I samtliga 26 beslut meddelades någon form av disciplinpåföljd.

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

Påföljdsgrunderna

Under 2025 avsåg 37 av 45 meddelade beslut med disciplinpåföljd underlåtenhet att betala den årliga avgiften. Därutöver avsåg ett beslut såväl betalningen av den årliga avgiften som företagets redbarhet och lämplighet. Fyra beslut avsåg mäklarföretagets skyldigheter på penningtvättsområdet, två beslut avsåg mäklarföretagets redbarhet och lämplighet och ett beslut avsåg såväl mäklarföretagets redbarhet och lämplighet som förtroenderubbande verksamhet och besvarande av inspektionens föreläggande.

Oregistrerade företag

I 4 kap. 15 § 4 fastighetsmäklarlagen har FMI getts möjlighet att ingripa mot oregistrerade mäklarföretag. Ofta kan en bedömning göras utifrån uppgifter som finns tillgängliga för FMI. I osäkra fall får mäklarföretaget föreläggas om att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som FMI behöver för att bedöma om ett företag är skyldigt att vara registrerat. Under 2025 har inte någon samlad insats bedrivits för att granska företags eventuella registreringsskyldighet. Däremot kontrollerar myndigheten löpande upplysningar som inkommer till myndigheten om företag som inte är registrerade som fastighetsmäklarföretag har en skyldighet att vara det. Under 2025 inleddes dock inte något ärende mot ett icke registrerat företag.

Förändringar i företagen

Mäklarföretagen har en skyldighet att snarast anmäla ändringar i ledningen i registrerade mäklarföretag till FMI. Under året har FMI fått in 125 anmälningar om ändringar i företagen. Under 2025 har myndigheten genom de kontroller som görs i hanteringen av dessa ändringar bedrivit löpande tillsyn mot mäklarföretagen.



Överklagade tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

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

Överklagandeärendenas omfattning och svårighetsgrad har ökat successivt för varje år. Detta beror bland annat på att FMI som myndighet arbetar aktivt med att utveckla praxis på områden som är mer komplicerade, såsom penningtvättsområdet. FMI noterade redan i årsredovisningen för 2024 att motparternas ombud författar allt längre och mer komplicerade överklaganden och yttranden samt att ombuden i ökad utsträckning begär muntlig förhandling i domstol. Under 2025 deltog FMI vid muntliga förhandlingar i allmän förvaltningsdomstol i 24 olika ärenden. Detta är mycket resurskrävande för en så liten myndighet som FMI. För tre av de mest komplexa ärendena behövde myndigheten anlita stöd av externt ombud vid förhandlingarna.

Överklaganden fysiska personer

Tabell 10 Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2023	2024	2025
Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd	37	28	31
Varav från mäklare:			
• Återkallelse av registreringen	7	11	11
• Varning	25	14	14
• Erinran	5	3	4
Varav från andra än mäklare	0	0	2
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	29	58⁵⁷	29
Varav utgången har fastställts till:			
• Återkallelse av registreringen	2	7	4
• Varning	15	39 ⁵⁸	15
• Erinran	4	6	0
Varav utgången har ändrats till:			
• Varning	0	0	1
• Erinran	2	2	1
• Ingen disciplinpåföljd	3	4	3
Varav domstolen inte prövat överklagandet i sak	3	0	5
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	65	35⁵⁹	37

57. Denna siffra var 59 i 2024 års årsredovisning, men ska rätteligen vara 58. Under 2025 visade det sig att ett av de ärenden som avslutades 2024 inte hade vunnit laga kraft. FMI hade fått ett felaktigt besked från förvaltningsrätten att domen hade vunnit laga kraft och avslutade därför ärendet 2024. När det visade sig att mäklaren hade överklagat till kammarrätten fick ärendet öppnas igen.

58. Denna siffra var 40 i 2024 års årsredovisning, men ska rätteligen vara 39, jämför föregående fotnot.

59. Denna siffra var 34 i 2024 års årsredovisning, men ska rätteligen vara 35, jämför föregående fotnoter.

Förvaltningsrätten

22 avgöranden från Förvaltningsrätten i Karlstad som gällde tillsyn mot fastighetsmäklare vann laga kraft under 2025. I 16 av domarna avslogs fastighetsmäklarens yrkande om ändring. I dessa fall fastställdes således den påföljdsnivå som FMI hade meddelat, vilket var fyra beslut om återkallelse av registreringen och tolv beslut om varning.

I en av domarna ändrade förvaltningsrätten utgången från en erinran till ringa förseelse, dvs fastighetsmäklaren meddelades inte någon disciplinpåföljd.

I fem av avgörandena gjorde förvaltningsrätten ingen prövning i sak, vilket berodde på att mäklaren i tre av målen hade återkallat sitt överklagande och i två av målen avvisades överklagandet då det inte var fastighetsmäklaren utan en anmälare som hade överklagat.

Kammarrätten

Fem domar från Kammarrätten i Göteborg som gällde tillsyn mot fastighetsmäklare vann laga kraft under 2025. I två av domarna fastställde kammarrätten den påföljdsnivå som FMI meddelat, vilket var två beslut om varning.

Kammarrätten ändrade ett beslut om återkallelse av registrering till en varning. Domstolen ändrade också ett beslut om varning till en erinran och ett annat beslut om varning ändrades till en avskrivning.

Högsta förvaltningsdomstolen

Två domar från Högsta förvaltningsdomstolen som gällde tillsyn mot fastighetsmäklare vann laga kraft under 2025. I den ena domen fastställde Högsta förvaltningsdomstolen den varning som FMI hade meddelat.

I den andra domen ändrade Högsta förvaltningsdomstolen FMI:s beslut om varning till en avskrivning. Målet avsåg användande av vilseledande pris i marknadsföringen, så kallat lockpris. Som FMI har redogjort för i tidigare årsredovisningar har senare tids kammarrättspraxis fått till följd att det är svårt för FMI att agera tillsynsmyndighet när det gäller lockpriser.

Överklaganden fastighetsmäklarföretag

Tabell 11 Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2023	2024	2025
Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd	17	3	4
Varav från mäklarföretag:			
• Återkallelse av registreringen	1	0	2
• Varning och sanktionsavgift	-	2	2
• Varning	16	0	0
• Erinran	0	1	0
Varav från andra än mäklarföretag	0	0	0
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	4	14	0
Varav utgången har fastställts till:			
• Återkallelse av registreringen	0	0	0
• Varning	3	11	0
• Erinran	0	0	0
Varav utgången har ändrats till:			
• Varning	0	0	0
• Erinran	0	1	0
• Ingen disciplinpåföljd	0	1	0
Varav domstolen inte prövat överklagandet i sak	1	1	0
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	14	3	7

Domstolarnas avgöranden

Ingen dom som avser en påföljd för ett fastighetsmäklarföretag enligt fastighetsmäklarlagen har vunnit laga kraft under 2025.

Utfärda regler





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

Resultatmål

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



Främja god fastighetsmäklarsed och informera



FMI har ett ansvar att informera om frågor som gäller registrering och tillsyn av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag. Myndigheten ska även informera om vad som gäller för fastighetsmäklarverksamheten.

Resultatmål

Målet för resultatområdet information är att vi kommunicerar aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling. De indikatorer som används för att mäta hur myndigheten når resultatmålen är antal besökare på webbplatsen, antal artiklar/inslag i medier där FMI omnämns, samt andelen besökare som anser att FMI:s webbplats ger dem den information de behöver.

FMI:s webbplats

Webbplatsen fmi.se är huvudkanalen för information till myndighetens samtliga målgrupper. Här finns bland annat nyheter, statistik, information riktad till olika målgrupper och möjlighet att söka bland registrerade mäklare, mäklarföretag och disciplinnämndens beslut. På webbplatsen finns även tjänsten Mina sidor för mäklare och mäklarföretag.

E-tjänster

Mäklarna och mäklarföretagen fortsätter att öka sin användning av Mina sidor. I år fick myndigheten bland annat in 1 267 ändringar av kontaktuppgifter, vilket är 234 fler än förra året. Även andelen mäklare och mäklarföretag som laddade ner fakturakopior och uppdaterade sin arbetsplats eller kontor ökade.

För att möjliggöra alternativ för digital fakturering har FMI även kompletterat företagens e-tjänst med möjligheten att fylla i uppgifter för digital fakturering.

Antal besökare på webbplatsen

Under 2025 minskade trafiken på FMI:s webbplats jämfört med 2024 och antalet unika besök var 184 501. Dessa sessioner ger ett snitt om 505 unika besök per dag, vilket är 48 färre per dag jämfört med 2024.

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



Mäklarna och mäklarföretagen fortsätter att öka sin användning av Mina sidor. I år fick myndigheten bland annat in 1267 ändringar av kontaktuppgifter, vilket är 234 fler än förra året.

Webbplatsens tillgänglighet

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

Myndigheten arbetar kontinuerligt med att utvärdera och förbättra funktioner på FMI:s webbplats enligt tillgänglighetsdirektivet och under 2025 har myndigheten genomfört flera åtgärder för att förbättra tillgängligheten av webbplatsen.

Webbsidornas läsbarhet

FMI genomför årligen en översyn av allt faktainnehåll på webbplatsen vilket gjordes även i år. I samband med webbplatsöversynen har innehållsansvariga medarbetare i uppdrag att se till att innehållet överensstämmer med aktuell lagstiftning, att innehållet är faktamässigt korrekt och att texterna är läsbara.

Webbsidornas läsbarhet

För att veta vad besökarna tycker om FMI:s webbplats har myndigheten tidigare år genom en undersökning på webbplatsen frågat besökarna om de anser att webbplatsen innehåller den information de behöver. Svarsfrekvensen har de senaste åren minskat stadigt och fritextsvaren har indikerat att undersökningen inte ger det FMI önskar veta. Myndigheten undersöker därför nya sätt att mäta detta och har därför inte genomfört någon sådan mätning under året.



Informera allmänheten och konsumenter

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

Medier som kommunikationskanal

Att synas i media är ett bra sätt att sprida kännedom om FMI:s verksamhet till allmänheten. Under året har myndigheten bytt verktyg för mediebevakning vilket kommer att ge ytterligare möjligheter att analysera och utvärdera kommande insatser. Antalet artiklar om FMI är en indikator för att se hur väl myndigheten når resultatmålen. På grund av bytet av leverantör är siffrorna inte jämförbara med tidigare år, då mätningarna sker på olika sätt. Under 2025 omnämndes myndigheten 248 gånger i medier, där fokus för artiklarna var FMI:s kärnverksamhet, konsumentskydd och beslut mot mäklare.

Under året har FMI med hjälp av Konsumentverket genomfört en medieträningsutbildning för sex medarbetare i syfte att fler på myndigheten ska ges goda förutsättningar att svara på frågor från medier.

Sociala medier

FMI har under 2025 fortsatt aktivt förvalta myndighetens sida på LinkedIn där antalet följare den sista december var 1 699, vilket var en ökning med 329 personer jämfört med samma tid 2024.

Frågor via telefon och e-post

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

Ett särskilt telefonnummer finns för allmänna frågor och upplysningar. Detta bemannas två timmar varje vardag av FMI:s jurister och handläggare. Under året tog myndigheten emot 2 926 samtal under telefontiderna. Det kan jämföras med föregående år:

- 2024 – 3 060 samtal.
- 2023 - 2 477 samtal.
- 2022 - 2 910 samtal.

De senaste åren har FMI under en kortare period loggat inkommande e-post och telefonsamtal under telefontiderna i syfte att undersöka vilka som kontaktar myndigheten och vilken typ av frågor som är aktuella. Detta kan användas för att komplettera myndighetens befintliga information på webben. FMI har även under 2025 genomfört en sådan loggning av inkommande frågor.

Information och samverkan

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

FMI:s nyhetsbrev

FMI:s digitala nyhetsbrev är en viktig kanal för att nå registrerade mäklare och mäklarföretag. I nyhetsbreven informerar FMI bland annat om nya beslut i disciplinnämnden eller andra nyheter som berör myndighetens arbete. Under 2025 skickades åtta digitala nyhetsbrev ut. I slutet av året hade nyhetsbrevet 11 475 mottagare, 363 färre än vid samma tidpunkt året innan.

SMS-utskick

FMI har fortsatt användningen av SMS-utskick för att kommunicera med mäklarna och mäklarföretagen. Syftet med att använda SMS-utskick är framförallt att minska antalet ärenden gällande betalning av årlig avgift, där extra kommunikationsinsatser kan vara ett sätt att minska antalet ärenden. Myndigheten har identifierat två tillfällen under året då extra informationsinsatser kan vara till nytta, dels påminnelse om avregistrering inför årsskiftet, och dels en påminnelse om att betala i tid i samband med sista betalningsdatum för årsavgiften i februari.

Enkätundersökning

I december 2025 genomförde FMI en enkätundersökning som riktade sig mot mäklare och konsumenter. Konsumenterna fick svara på frågor om upplevd trygghet i samband med bostadsaffärer och de olika delarna av processen samt hur de såg på att kunna få hjälp av en eventuell boendekonsumentbyrå och vilka kringtjänster som rekommenderas av mäklarna i samband med förmedlingsuppdrag.

Mäklarna fick bland annat frågor om fortbildning och arbetet med att motverka penningtvätt och vilka utmaningar de upplever i det arbetet. De fick också ge sin syn på en eventuell boendekonsumentbyrå. Resultatet av undersökningen kommer att användas som underlag vid myndigheten framtida insatser och projekt.

Informationstillfällen för lärosäten

FMI genomför återkommande informationstillfällen för de lärosäten som bedriver utbildningar inriktade mot fastighetsmäklare. Där informerar myndigheten om god fastighetsmäklarsed och ger användbar information om ansökningsprocessen och krav för registrering. Under 2025 fortsatte FMI med det koncept som infördes 2024 för att effektivisera arbetet med föreläsningarna, där ett gemensamt tillfälle för alla intresserade lärosäten genomfördes.

Branschsamverkan

Att samverka med branschen är en viktig del av FMI:s arbete. Tillsammans med branschförbunden och mäklarföretagen finns det stora möjligheter att utveckla fastighetsmäklarbranschen. Myndigheten har flera forum för att samverka med branschen, bland annat branschmöten, praxismöten och mäklarpanel. Under året genomförde FMI tillsammans med de båda branschförbunden ett möte för att tydliggöra vilken typ av frågor som respektive mötesforum ska behandla. Myndigheten har även som ambition att fler medarbetare ska vara involverade i samverkansforum med branschen.

FMI har under året genomfört två branschmöten. Branschmötena är ett forum för strategiska frågor för branschen där representanter från de stora mäklarfirmorna samt branschorganisationerna deltar. Likt tidigare år genomfördes ett möte på våren och ett under hösten för att diskutera aktuella frågor. Fokus har fortsatt varit på frågor om att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism, men även på hur branschen kan samverka gällande eventuellt kommande fortbildningskrav för fastighetsmäklare.

Under året genomfördes en mäklarpanel och två digitala träffar med mäklare från olika delar av landet. Samtalen har gett FMI värdefull information om aktuella frågor och mäklarnas perspektiv på branschens utmaningar.



FMI:s forum för samverkan med branschen

- Branschmöten
- Praxismöten
- Mäklarpanel
- Samverkansmöten

Samverkan med andra

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

Under 2025 har FMI fortsatt samverka med Konsumentverket, där myndigheten bland annat fått ta del av Konsumentverkets medieträningsutbildning. FMI har också lånat in personal som har arbetat med att samordna kompetensutvecklingsinsatser under året, se avsnittet Kompetensförsörjning.

Under året har FMI fortsatt delta i nätverken inom ramen för initiativet Staten i Värmland. Syftet med initiativet är att bidra till förnyelse av statsförvaltningen, ökad samhällsnytta och ett högt förtroende för staten. Aktuella frågor under året har varit samverkan om beredskap och personalförsörjning vid eventuell kris och höjd beredskap och förtroendet för myndigheter.

FMI ingår fortsatt i den samordningsfunktion för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism som finns inom Polismyndigheten, se avsnitt Penningtvätt. Under det gångna året har FMI även inlett ett arbete med att undersöka förutsättningarna för att etablera en boendekonsumentbyrå vilket lett till flera möten med både bransch och andra relevanta aktörer, se avsnitt Proaktivt arbete.

Redovisning av kostnader för informations- och kommunikationsverksamheten

Kostnadsställe	Summa (tkr)
Maknadsföring och PR	56 363
• Mediebevakningsverktyg	38 450
• SMS-utskick	4 362
• Bildbank	2 762
• Verktyg för nyhetsbrev	10 789
Webbplats	782 440
• Konsulttimmar webbförvaltning	670 933
• Övriga kostnader webben	111 507
Personalkostnader	1 375 862
Totalt	2 214 665

Val av kanaler

Som en liten myndighet med begränsade resurser får FMI prioritera de kanaler som ger störst effekt sett till både kostnad och arbetstimmar. Därför begränsar myndigheten antalet olika kommunikationskanaler.

Webb

Webbplatsen fmi.se, är FMI:s primära kommunikationskanal och riktar sig till alla berörda målgrupper. Genom att tillhandahålla aktuell, strukturerad och lättförståelig information på webbplatsen får både allmänheten, konsumenter och mäklare/mäklar företag möjlighet att ta till sig information om vad som gäller i samband med förmedling. Genom webbplatsen kan mäklare och mäklar företag även nyttja tjänsten Mina sidor för att sköta administrativa uppgifter och skyldigheter.

Nyhetsbrev

FMI skickar ut nyhetsbrev via e-post till alla registrerade mäklare, företag och övriga intressenter som anmält sig till utskicken. Framför allt använder myndigheten nyhetsbrevet till att informera om aktuella beslut och händelser som påverkar mäklarna och mäklar företagen. Nyhetsbreven skickas främst i anslutning till att beslut från disciplinnämnden har expedierats, men skickas ibland även med mer specifika målgrupper och budskap i fokus. Eftersom FMI

har tillgång till mäklarnas och mäklarföretagens kontaktuppgifter är detta en effektiv kanal för att nå ut till dessa målgrupper.

SMS

FMI använder SMS-utskick vid ett fåtal tillfällen för att komplettera andra utskick när det finns behov av att nå ut direkt till mäklare eller mäklarföretag om viktiga händelser som exempelvis för påminnelse om avregistrering eller betalning av årsavgift.

PR/medier

FMI anser att PR och exponering i medier är ett bra och effektivt sätt att nå ut till konsumenter och sprida kunskap om frågor som rör fastighetsmäklarverksamheten.

LinkedIn

FMI har även valt att begränsa sin närvaro i sociala medier och finns idag endast på plattformen LinkedIn. Där finns goda möjligheter att sprida information till mäklare, mäklarföretag och bransch som inte lämpar sig för myndighetens övriga kanaler. Sidan lämpar sig även för att dela material från andra samverkansparter som är relevanta för myndighetens målgrupper. Det finns också en möjlighet som arbetsgivare att via LinkedIn nå fler sökanden i samband med rekrytering.

Att etablera FMI i fler sociala kanaler kan vara en möjlighet för att nå fler konsumenter och övervägs framöver, men det innebär också en större arbetsbelastning och förvaltning för att ge den effekt som önskas.

Motivering av kostnader

Webb

Webben är FMI:s huvudsakliga kanal och kräver både underhåll och utveckling för att fungera korrekt och uppfylla sitt syfte. Genom att fortsätta utveckla e-tjänsten Mina sidor blir det enklare för mäklarna och mäklarföretagen att se och uppdatera sina uppgifter och sköta andra administrativa skyldigheter. Samtidigt bidrar användningen av tjänsten även till minskad administrativ börda för myndigheten. Kostnaderna för webben inkluderar bland annat konsultkostnader hos upphandlat webbutvecklingsföretag, driftskostnader, e-legitimation och enkätverktyg.

Nyhetsbrev

Nyhetsbrev är en viktig kanal för direkt kommunikation med mäklare och mäklarföretag och är direkt kopplat till FMI:s uppdrag att informera. Verktöget gör det möjligt för myndigheten att skicka den mängd meddelanden som krävs samt följa upp statistik och analysera vilket innehåll som är mest intressant för mottagarna.

Mediebevakning

Mediebevakning används för att följa upp och analysera exponering i medier, vilket även är en viktig del i FMI:s omvärldsbevakning för att kunna följa upp relevanta ämnen och nyheter. Myndigheten ser att exponering i medier är ett bra sätt att nå ut mot konsumenter och sprida kunskap om frågor som rör fastighetsmäklarverksamheten. Det finns ett behov av att följa vad som skrivs och var, för att myndigheten ska kunna analysera och rikta uppföljande kommunikationsinsatser till rätt målgrupp.

Bildbank

Bildbanken ger FMI tillgång till royaltyfria bilder och illustrationer som kan användas i myndighetens externa kommunikation som nyhetsbrev, webb och i presentationer. Det bedöms nödvändigt och kostnadseffektivt för att kunna levandegöra innehåll.

SMS

Genom FMI:s påminnelser till branschen via sms minskar andra administrativa uppgifter och effektiviserar myndighetens arbete. Det ger också en extra service till mäklare och mäklarföretag när myndigheten via sms kan påminna om viktiga händelser.

Personalkostnader

Myndigheten har en anställd kommunikatör. Utöver det ingår personalkostnader för 30 procent av tjänsten Digital strateg och 30 procent av tjänsten som chef för enheten Stöd, utveckling och kommunikation. Myndighetens digitala strateg arbetar framförallt med utveckling av myndighetens webb och e-tjänster tillsammans med ett upphandlat företag för webbutveckling.



Analys och bedömning



Inledning

I likhet med föregående år kommer FMI i detta avsnitt att lyfta betydelsefulla insatser och aktiviteter från respektive verksamhetsområde samt ge myndighetens syn på troliga orsaker till redovisade förändringar och tillstånd. FMI har under 2025 påbörjat ett utvecklingsarbete med att mäta effekter på ett bättre sätt och genomföra djupare och mer utvecklade analyser i denna del. Som ett första steg införs ett nytt avsnitt i årets redovisning med ambitionen att teckna en nulägesbild avseende arbetet med att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

Föra register över mäklare och mäklarföretag

Antalet förelägganden till företag låg 2025 på en liknande nivå som föregående år. När det gäller antalet utsända förelägganden till mäklare är det en betydande minskning på cirka 29 procent jämfört med 2024, vilket indikerar att FMI:s försök att i olika kanaler tydligt kommunicera vad som gäller vid ansökningsprocessen har haft en positiv påverkan.

Handläggningstiderna har ökat något jämfört med 2024 för såväl mäklar- som företagsansökningar. Den genomsnittliga handläggningstiden för mäklaransökningar ligger dock fortfarande långt under myndighetens mål för handläggningstidens längd. För företagsansökningar överskreds den genomsnittliga handläggningstiden med endast en dag jämfört med målet och skillnaden jämfört med föregående år är liten. Orsaken till att handläggningstiderna har ökat något är bland annat att uppgifter från Polismyndigheten tar längre tid att få än tidigare och att företagens ägarstrukturer ofta är komplicerade och tidsödande att utreda.

FMI har avslagit fler ansökningar om registrering för både enskilda personer och företag under 2025 jämfört med föregående år. Gällande bedömningen av om den sökande uppfyller kravet på att vara redbar och lämplig har myndigheten gått i en skärpande riktning, såväl vid prövning av ansökan som i tillsynen. Detta är dock endast en möjlig delorsak till det ökade antalet avslag. Under de senaste åren har antalet avslag varierat över tid och det påverkas av faktorer som hur många ansökningar som kommer in ett visst år och omständigheterna i det enskilda fallet.

Mot bakgrund av bland annat det minskade behovet av att skicka ut kompletterande förelägganden och den fortsatt rimliga handläggningstiden bedömer myndigheten att resultatmålet för 2025 att ha en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess är väl uppnått.

Under året har FMI intensifierat arbetet med att få fler mäklarföretag att anmäla eventuella förändringar i företagets ledning och ägarkrets, bland annat genom utskick av ett särskilt nyhetsbrev. Sannolikt kan detta vara del av förklaringen till den positiva utvecklingen på området, där det skett en dubblering av antalet företag som har gjort ändringsanmälningar. Det har varit en fortsatt positiv utveckling av användandet av myndighetens e-tjänster.



Gällande bedömningen av om den sökande uppfyller kravet på att vara redbar och lämplig har myndigheten gått i en skärpande riktning, såväl vid prövning av ansökan som i tillsynen.

Nästan samtliga avregistreringsärenden för mäklare har genomförts via Mina Sidor på webbplatsen och även för företagen har det skett en ökning från cirka 77 procent till 84 procent jämfört med 2024.

Såväl antalet registrerade mäklare som antalet inkomna ansökningar för mäklare fortsätter att minska. När det gäller mäklarföretagen är trenden den motsatta, där både antalet registrerade företag och antalet inkomna företagsansökningar ökade jämfört med 2024. Antalet mäklare under 30 år som ansöker om registrering minskar fortsatt, medan antalet ansökningar om återregistrering ligger kvar på den högre nivå som uppnåddes under 2024 och som innebar en fördubbling jämfört med 2023. Detta tyder på att färre unga utan erfarenhet har försökt slå sig in i en ny bransch på en fortsatt relativt trög marknad, medan tidigare mäklare däremot har valt att återuppta karriären.

Utöva tillsyn

Två av FMI:s prioriteringar under 2025 var att vässa företagstillsynen och att motverka penningtvätt. Dessa inriktningar återspeglas i de insatser som genomförts, bland annat i de tillsynsärenden som har öppnats under året. Antalet ärenden mot mäklare har sjunkit, medan ärenden mot mäklarföretag har ökat avsevärt. Beträffande mäklarföretag är nästan samtliga ärenden tematiska eller egeninitierade. När det gäller mäklare har anmälningar tidigare varit den främsta grunden för öppnade ärenden, men under året har en utjämning skett där näst intill lika många egeninitierade ärenden öppnades som anmälningsbaserade. När det gäller bland annat brister inom området penningtvätt får FMI inte in många anmälningar, varför myndighetens tillsyn på detta område främst behöver bedrivas genom egeninitierade och tematiska ärenden.

FMI:s prioritering av företagstillsynen återspeglas även i antalet avgjorda ärenden. Avseende granskade mäklare har antalet avgjorda ärenden sjunkit, medan antalet avgjorda ärenden mot mäklarföretag har ökat betydligt sedan 2024. Den genomsnittliga handläggningstiden för mäklarärenden minskade något, medan den i stället ökade för företagsärenden och var på ungefär samma nivå som 2023.

En av FMI:s uppgifter är att främja utvecklingen av god fastighetsmäklarsed och praxis om mäklarföretagens skyldigheter. Detta sker främst genom myndighetens beslut och de allmänna förvaltningsdomstolarnas avgöranden efter att beslut har överklagats. FMI:s arbetsbörda för hanteringen av överklagandeärenden är i likhet med föregående år betydande och kräver mycket resurser. Ärendena blir alltmer omfattande och komplicerade, skriftväxlingen har ökat och fler muntliga förhandlingar begärs. Att förvaltningsdomstolarna

När det gäller mäklare har anmälningar tidigare varit den främsta grunden för öppnade ärenden, men under året har en utjämning skett där näst intill lika många egeninitierade ärenden öppnades som anmälningsbaserade.

under 2025 har avslagit mäklarens eller mäklarföretagets yrkande om ändring och fastställt den påföljd som FMI har meddelat i majoriteten av de överklagade ärendena, visar att myndighetens beslut är välgrundade och rättssäkra.

Under 2025 avslutades en uppföljande tematisk granskning som påbörjades 2024. Insatsen gällde hur mäklare uppfyller kravet på att ange en uppgift om en bostadsrätts indirekta nettoskuld i objektsbeskrivningen. Genom insatsen konstaterades att det fortsatt föreligger brister på området, men att bristerna har minskat sedan myndigheten inledde en granskning av området under 2023.

Tre nya tematiska granskningar påbörjades under 2025. I linje med FMI:s prioriteringar för året inriktades granskningarna främst mot mäklarföretagen. På detta sätt kan FMI få en mer verkningsfull och omfattande tillsyn genom att mäklarföretagen i sin tur påverkar arbetet för ett stort antal mäklare.

Den ena insatsen skedde som en uppföljning av FMI:s två tidigare granskningar av hur mäklare uppfyller kravet på att ange en uppgift om en bostadsrätts indirekta nettoskuld i objektsbeskrivningen. Eftersom brister konstaterats i de tidigare granskningarna valde FMI att inleda ärenden mot 32 mäklarföretag, för att på så sätt undersöka hur företagen agerar för att bidra till att rätt förutsättningar finns för de anställda mäklarna att uppfylla lagkravet. Insatsen kommer att slutföras under 2026.

FMI har vidare valt att lägga stort fokus på en tematisk granskning avseende mäklarföretagens allmänna riskbedömningar och rutiner och riktlinjer inom penningtvättsområdet. Dessa handlingar är en central del för hur företaget och de anställda mäklarna ska kunna arbeta för att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism. Några tillsynsärenden har resulterat i beslut om att företagen ska meddelas en varning samt en sanktionsavgift. Dessa beslutade ärenden visar på en fortsatt bristande förståelse för penningtvättregelverkets syfte och systematik och hur en hot- och sårbarhetsanalys ska genomföras och dokumenteras.

Den tredje tematiska insatsen har avsett kravet på att ett registrerat mäklarföretag ska vara redbart och i övrigt lämpat att bedriva fastighetsmäklarverksamhet samt att företags ledning och ägare inte ska ha begått allvarliga brott eller agerat i strid med sina skyldigheter i näringsverksamhet. Genom insatsen har FMI möjlighet att säkerställa att företag och personer inom lednings- och ägarkretsen som är olämpliga att bedriva förmedlingsverksamhet förhindras från att verka i branschen.

Under året har resurser lagts på FMI:s prioriterade område att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism. Myndigheten har såväl genom de sanktionsbeslut som meddelats inom ramen för den tematiska granskningen på penningtvättsområdet som genom beslut inom den löpande tillsynen agerat mot de allvarliga brister som har konstaterats. FMI har



agerat för att såväl internt som externt höja inrapporteringsgraden avseende misstänkt penningtvätt och finansiering av terrorism till Finanspolisen. Myndigheten har lämnat in fler rapporter under 2025 än föregående år. När det gäller branschens inrapporteringsgrad låg den under 2025 på en likartad nivå som under 2024, 93 respektive 92 rapporter. Det kan konstateras att det är ett fåtal verksamhetsutövare som står för majoriteten av rapporterna, vilket kan ställas i relation till de flera tusen mäklare och mäklarföretag som är registrerade. FMI har även arbetat aktivt med samverkan på området och genomfört interna kompetenshöjande insatser, vilket inneburit att fler medarbetare nu har kompetens att arbeta med penningtvättstillsyn. Den nya tillsynsmyndigheten för penningtvätt som har inrättats på europeisk nivå (AMLA) och förväntade förändringar av regelverket kommer att föra med sig utvecklingsbehov, bland annat avseende en mer digitaliserad tillsynsprocess. Myndigheten har som ett led i detta förberedande arbete beslutat att inleda en förstudie på området. En annan av FMI:s prioriteringar under året har varit att utöka det proaktiva arbetet. Myndigheten har arbetat med att stärka det förebyggande arbetet inom tillsynen och få fler medarbetare involverade i samverkan. En rutin har tagits fram för att genom rättsliga ställningstaganden kunna tydliggöra myndighetens syn i oklara eller komplicerade tolkningsfrågor. För att öka transparensen har inriktningen varit att nå ut med information om kommande större tillsynsinsatser i myndighetens kanaler. Det önskade resultatet av att arbeta mer proaktivt är att genom samverkan och förebyggande arbete uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig tillsyn.

Sammantaget har FMI under året arbetat aktivt inom tillsynsområdet mot de tre prioriteringar som myndigheten har haft avseende företagstillsyn, penningtvättstillsyn och proaktivt arbete. Att mäklarfirmorna bidrar till att skapa rätt förutsättningar för att mäklare ska kunna utföra sitt arbete korrekt, att förhindra olämpliga aktörer från att verka i branschen, att minska möjligheten att utnyttja fastigheter för penningtvätt och att arbeta förebyggande bör, enligt FMI:s bedömning, bidra till en tryggare fastighetsförmedling och ett förbättrat konsumentskydd. Utfallet i överklagade ärenden indikerar att vår tillsyn är rättssäker. I likhet med Riksrevisionen bedömer myndigheten att arbetet med att genomföra tillsyn bedrivs effektivt. FMI har under de senaste åren arbetat med att införa ett mer riskbaserat arbetssätt i planeringen av insatser och i urvalet av tillsynsobjekt. Även om myndigheten har kommit en bit på väg finns det ett fortsatt utvecklingsbehov gällande metodiken för riskbaserad tillsyn samt arbetet med uppföljande tillsyn.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

FMI arbetar kontinuerligt med att utveckla och utvidga tillgängliga funktioner och tjänster via Mina sidor på webbplatsen. Under 2025 fortsatte ökningen av mäklarnas och mäklarfirmornas användning av Mina sidor.

Antalet besvarade samtal under telefontid är ungefär på samma nivå som 2024. I likhet med föregående år har myndigheten loggat inkommande frågor via telefon och e-post under en tidsperiod för att undersöka bland annat vilka frågor som ställs. Underlaget används sedan för att utvärdera den information som finns på webbplatsen. En årlig genomgång av allt innehåll på webben har genomförts och ett arbete med att förbättra tillgängligheten har gjorts. Antalet besökare på webbplatsen har minskat något sedan 2024. En tänkbar förklaring kan vara att fler personer hämtar information direkt från de nya sökmöjligheter med AI-sammanfattningar som har blivit populära under senare tid.

Tidigare år har FMI genomfört en årlig undersökning på webbplatsen för att se om besökarna hittar den information de behöver. Då en sådan undersökning inte längre ger de svar som behövs som underlag har någon sådan mätning inte genomförts under 2025. Myndigheten kommer istället att försöka hitta ett mer adekvat sätt att mäta detta på under 2026. För att konsumenterna ska veta var de kan vända sig för att söka information om förmedling, mäklare och mäklarfirmor eller göra en anmälan arbetar myndigheten för att synas i olika mediekanalet. Under 2025 har myndigheten arbetat aktivt med LinkedIn-sidan och ökat antalet följare.

FMI har under året bytt verktyg för mediebevakning, vilket medför att årets statistik över antalet omnämnanden av myndigheten i media inte är jämförbar med 2024. Myndigheten har vidare fortsatt att nyttja kanaler såsom digitala nyhetsbrev och sms för att nå ut med information till mäklare och mäklarfirmor. Nyhetsbreven är ett av de viktigaste medlen för att nå ut med information om bland annat nya beslut från disciplinnämnden och domstol samt information om aktuella händelser i ansökningsfrågor och i myndighetens tillsyn. Utskick per sms används främst i syfte att ge extra spridning och påminnelse gällande praktiska frågor, som betalning av den årliga avgiften och avregistrering inför årsskiftet. För att på ett effektivt sätt nå ut med information till blivande mäklare har myndigheten, i likhet med föregående år, genomfört ett gemensamt informationstillfälle för studenter på samtliga lärosäten som anmält intresse. Antalet deltagare var rekordhögt jämfört med tidigare år.

Genom samverkan med branschen får FMI viktig information och även möjlighet att förmedla myndighetens uppfattning i olika frågor. Det kan skapa en ökad förståelse, ett ökat förtroende och förbättra utsikterna till positiva förändringar som kan vara till nytta för såväl mäklare som konsumenter. Myndigheten har samverkat med branschen i olika forum, men har även regelbunden kontakt med branschförbunden. För att få en mer direkt kontakt i mäklarnas vardag och få kännedom om de praktiska frågor och problem som är aktuella i det dagliga arbetet har FMI även haft två möten med en mäklarpanel.

Sammanfattningsvis har FMI under året arbetat för att aktivt kommunicera med våra berörda målgrupper, så att de ska känna till vad som gäller vid förmedling. Som ovan nämnts har vi inte kunnat följa upp två av de tre indikatorer som tidigare har använts för att mäta hur vi når vårt resultatmål. Antalet besökare på vår webbplats, vilka utgör den tredje indikatorn, har som redogjorts för ovan sjunkit något, vilket till viss del skulle kunna förklaras av ett ökat användande av AI-tjänster vid informationssökning.



Genom samverkan med branschen får FMI viktig information och även möjlighet att förmedla myndighetens uppfattning i olika frågor. Det kan skapa en ökad förståelse, ett ökat förtroende och förbättra utsikterna till positiva förändringar som kan vara till nytta för såväl mäklare som konsumenter.

Utfärda regler

FMI:s föreskrifter bidrar till ett förtydligande av regelverket och till en korrekt rättstillämpning. Under 2025 har myndighetens önskemål om utökad föreskriftsrätt avseende fortbildning behandlats i en statlig utredning⁶⁰. Införandet av en ny föreskriftsrätt föreslogs av utredningen till den 1 januari 2026, men förslaget har ännu inte genomförts. FMI har dock inför ett eventuellt införande av förslaget lyft området som diskussionspunkt på ett branschmöte under året och fått värdefull information i frågan. Detta är ett första steg i processen att kunna skapa tydliga och adekvata föreskrifter vid ett kommande genomförande av lagförslaget.

60. Arbetslivskriminalitet – upplägg – verktyg och åtgärder – fortsatt arbete; SOU 2025:25.

Motverka penningtvätt - lägesbild

Inledning

En av FMI:s främsta uppgifter är att kontrollera att den verksamhet som bedrivs av registrerade mäklare och mäklarföretag sker i enlighet med regelverket avseende penningtvätt och finansiering av terrorism. För att kunna konsumera för pengar från vinstdrivande brottslighet behöver pengarna först tvättas vita genom att placeras i det legala finansiella systemet. Syftet med penningtvättsregelverket är att genom vidtagna åtgärder förhindra och försvåra omsättningen av sådana pengar som härrör från brott. När det gäller transaktioner på fastighetsmarknaden är det vanligast att de aktörer som tvättar pengar i sektorn begår någon form av ekonomisk brottslighet, men det kan även finnas kopplingar till organiserad brottslighet inom främst narkotika, våld och vapen⁶¹.

Att motverka penningtvätt har varit ett av FMI:s tre prioriterade områden under 2025. En marknad där konsumenter inte riskerar att möta mäklare och mäklarföretag som utför eller underlättar penningtvätt, och där seriösa aktörer slipper konkurrens från konkurrenter som tar genvägar bör, enligt FMI:s uppfattning, sannolikt kunna bidra till en tryggare fastighetsförmedling. Nedan kommer myndigheten att ge sin bild av det aktuella läget i arbetet med att förhindra penningtvätt inom fastighetsmäklarbranschen.

Penningtvätt i fastighetsmäklarbranschen

I den senaste nationella riskbedömningen på området som genomförts i Sverige klassades risken för fastighetsmäklarbranschen att utnyttjas för penningtvätt som betydande. Det framgår att sektorn omsätter höga belopp, att det finns kapacitet att tvätta avsevärda summor via klientmedelskonton och att mäklare kan användas med eller utan deras egen vetskap. Riskmedvetenheten och kunskapen inom branschen bedömdes generellt sett vara låg och att mäklarna inte alltid har kännedom om varifrån eller från vem en transaktion kommer⁶².

Polismyndigheten konstaterade 2024 att penningtvätt via fastigheter i landet omsätter stora belopp, att fastighetsbranschen bedöms vara en högrisksektor för penningtvätt och att mörkertalet bedöms vara stort avseende mäklare som möjliggörare⁶³. I media har bland annat uppmärksammats den mäklare som 2024 dömdes till flera års fängelse för näringspenningtvättsbrott⁶⁴ och det utländska nätverk med kopplingar till penningtvätt som via anhöriga köpt fastigheter i Stockholms skärgård och som uppmärksammats av

61. Penningtvätt via fastigheter - Fastighetsmäklare som möjliggörare; Polismyndigheten, dnr. A067.281/2021, saknr.: 423.

62. Nationell riskbedömning av penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige 2020/2021, rapport från Polismyndigheten med dnr. A052.211/2021.

63. Professionella penningtvättare - Branscher, modus och kopplingar till kriminella nätverk; Polismyndigheten, dnr. A154.174/2024.

64. Toppmäklaren döms till fängelse; Leif Brännström, <https://www.expressen.se/ekonomi/bostad/toppmaklaren-doms-tvingas-i-fangelse/>, [2024-06-28].

Säkerhetspolisen⁶⁵. I en av statens offentliga utredningar från 2025 anges att ett minskat förtroende för fastighetsmäklare till följd av att de utnyttjas för bland annat penningtvätt riskerar att få samhällsekonomiska konsekvenser⁶⁶. Utredningen har även behandlat behovet av fortbildningskrav för mäklare gällande bland annat penningtvätt samt behovet för FMI att få tillgång till fler uppgifter ur belastningsregistret, för att på så sätt kunna förhindra att olämpliga personer ges tillgång till den förtroenderoll som en fastighetsmäklare har.

Utvecklingsbehov i branschen

De svar som FMI har fått in från en nyligen genomförd enkät⁶⁷ bland mäklare visar att näst intill samtliga mäklare har angett att de känner sig ganska eller mycket säkra angående hanteringen av riskbedömning och kundkännedom. Av de svarande mäklarna ansåg sig fyra femtedelar ha en god eller mycket god kunskap om sina skyldigheter enligt regelverket för penningtvätt, den resterande femtedelen mäklare ansåg kunskapen vara godtagbar. Svaren visar att mäklarna i de flesta fall litar på kundens uppgifter utan att begära in stödjande underlag. Cirka hälften av de svarande mäklarna uppgav sig aldrig eller mycket sällan begära in stödjande dokumentation. Endast en av tio mäklare uppgav att de alltid begär in detta. I kontrast till dessa resultat efterfrågar branschorganisationerna i kontakter med FMI och i extern kommunikation bättre vägledning och tydligare ställningstaganden på området⁶⁸.

Även genom den löpande tillsynen på området har FMI under de senaste åren konstaterat att det finns allvarliga brister i såväl mäklarföretags som enskilda mäklares arbete avseende att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism.

FMI konstaterade 2023 i en granskningsrapport att det fanns stora kunskapsbrister hos mäklarföretagen beträffande förståelsen för penningtvättsregelverkets syfte och systematik, hur den praktiska tillämpningen av reglerna ska ske och vilka förfaranden som används för penningtvätt i fastighetsaffärer⁶⁹. För tillfället pågår en uppföljande insats där hittills fyra mäklarföretag har meddelats en varning samt ålagts att betala en sanktionsavgift till följd av omfattande brister avseende kravet att ha en dokumenterad allmän riskbedömning samt

65. Finanspolisen larmar – ryska nätverk utnyttjar svenska banker; Linn Kolar, <https://www.dagenssps.se/varlden/finanspolisen-larmar-ryska-natverk-utnyttjar-svenska-banker/>, [2025-03-19].

66. Slutbetänkande av Delegationen mot arbetslivskriminalitet, SOU 2025:25.

67. Undersökning, Mistat AB.

68. Se t.ex. Fastighetsmäklarförbundets debattartikel "Tillsammans kan vi förebygga brott - dags för stärkt samverkan mellan myndigheter och fastighetsmäklarbransch", 2025-12-05.

69. Kartläggning av mäklarföretags arbete mot penningtvätt, rapport från FMI, dnr. 22-2557

verksamhetsanpassade rutiner och riktlinjer⁷⁰. Dessa handlingar har en central betydelse och lägger grunden för mäklarföretagens och mäklarnas arbete på penningtvättsområdet. Den allmänna riskbedömningen styr omfattningen av och innehållet i företagets rutiner och riktlinjer och spelar bland annat en central roll i företagets bedömning av vilka kundkännedomfrågor de behöver ställa till sina kunder för att fånga upp riskerna i sin specifika verksamhet. Rutinerna och riktlinjerna ska tydliggöra för mäklarna vilka åtgärder som ska vidtas i olika situationer. Avsaknad av eller brister i dessa handlingar medför en ökad risk för att företaget och dess mäklare utnyttjas för att tvätta pengar.

Även genom den löpande tillsynen på området har FMI under de senaste åren konstaterat att det finns allvarliga brister i såväl mäklarföretags som enskilda mäklares arbete avseende att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism⁷¹. FMI har meddelat påföljd bland annat för bristfälliga riskbedömningar, att tillräcklig kundkännedom inte har uppnåtts och att dokumentationen avseende vidtagna kundkännedomsåtgärder har varit bristfällig.

FMI:s visselblåsarfunktion har i princip varit utnyttjad när det gäller missförhållanden avseende penningtvätt och finansiering av terrorism. Finanspolisen har tidigare uttryckt att det finns en tydlig underrapportering från mäklarbranschen gällande misstänkt penningtvätt och finansiering av terrorism, trots att bankerna har rapporterat desto fler misstankar med koppling till fastigheter. Polisens analys har varit att mäklare antingen inte uppmärksammar misstänkta transaktioner eller underlåter att rapportera dessa⁷². Under 2024 mer än fördubblades dock rapporteringen från mäklarbranschen⁷³ och av FMI:s framtagna statistik från Finanspolisens rapporteringssystem framgår att rapporteringsgraden är likartad för 2025. Trots en betydande ökning under de senaste åren indikerar den omständigheten att merparten av rapporterna kommer från ett fåtal verksamhetsutövare att det på en generell nivå fortfarande finns potential för mäklarbranschen att öka rapporteringsgraden. Utöver skyldigheten att rapportera till Finanspolisen får en mäklare som utgångspunkt inte åta sig ett uppdrag eller utföra en transaktion vid misstanke om penningtvätt eller finansiering av terrorism. Med anledning av att flertalet mäklare har en provisionsbaserad ersättningsmodell finns det en risk för intressekonflikt mellan att rapportera till Finanspolisen och frånträda uppdraget eller avvisa en potentiell köpare och att blunda för varningssignalerna och fullfölja affären.

Konsumenternas upplevelser

Ett rimligt antagande är att de flesta konsumenter på bostadsmarknaden har dålig insikt i det ansvar som mäklare och mäklarföretag har i penningtvättshänseende. FMI mottar såväl få anmälningar som få frågor på området från allmänheten. Med detta antagande i beaktande får det betraktas som positivt att cirka två tredjedelar av de svarande

70. Se FMI:s beslut med dnr. 25–1083, 25–1082, 25–1074 samt 2025–1090. Besluten har inte vunnit laga kraft.

71. Se b.l.a. FMI:s beslut med dnr. 25–0104, 24–2102, 24–1249, 24–1948 [ej laga kraft], 24–1193 [ej lagakraft], 24–0247 [ej laga kraft], 24–0817 [ej laga kraft], 24–1947 [ej laga kraft] samt 23–1740.

72. Penningtvätt via fastigheter – Fastighetsmäklare som möjliggörare; Polismyndigheten, dnr. A067.281/2021, saknr.: 423.

73. Finanspolisens årsrapport 2024, dnr. A647.741/2024.

konsumenterna i den enkätundersökning⁷⁴ som FMI nyligen genomfört angav att de är positiva eller mycket positiva till att mäklare ställer kundkännedomfrågor. Konsumenternas upplevelse av mäklarens kundkännedomsgärder kan sannolikt skilja sig åt, beroende på omständigheterna. Vissa konsumenter upplever antagligen en trygghet och ett ökat förtroende för en mäklare som förmedlar att arbetet mot penningtvätt tas seriöst. Andra konsumenter kan i stället troligen uppleva ett missnöje till följd av omfattande och personliga frågor och begäran om stödande underlag från mäklaren. Detta särskilt om mäklaren inte på ett enkelt sätt kan skapa en förståelse hos konsumenten för ställda frågor och vidtagna åtgärder eller i vissa fall inte får ange varför hen måste agera på ett visst sätt. Av FMI:s genomförda undersökning går det dock inte att på detaljnivå utläsa mer om konsumenternas upplevelse i detta avseende.

I tillsynen av mäklarna har FMI iakttagit bristfälligt underbyggda och otillräckligt dokumenterade bedömningar avseende riskprofilering och kundkännedomsinformation och ett lågt mått av verifierande av kundens uppgifter.

FMI:s bedömning

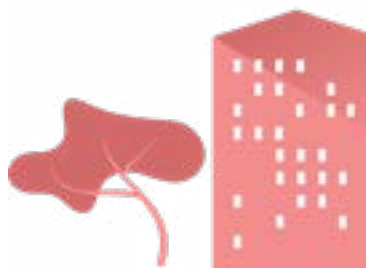
Den sammantagna bilden ger en marknad som är utsatt för en betydande risk för penningtvätt, men där många konsumenter troligen är ovetande om den betydande risken och mäklarnas och mäklarföretagens skyldigheter på området. Resultatet av FMI:s enkätundersökning visar att majoriteten av de svarande mäklarna anser att de har en god kunskap och kontroll på området. FMI anser dock att det här finns en motsägelse i relation till de brister som myndigheten ser vid sin tillsyn och det behov av vägledning som efterfrågas från branschen på mer central nivå.

Utfallet av FMI:s tillsyn tyder på att det hos mäklarna och mäklarföretagen generellt finns en låg förståelse för syftet och systematiken i det riskbaserade arbetssättet. Avsaknad av eller brister i den allmänna riskbedömning och de rutiner och riktlinjer som mäklarföretagen är skyldiga att upprätta kan ha stor betydelse, då dessa handlingar styr verksamhetens arbete med att motverka penningtvätt och ger vägledning för de enskilda mäklarna vid utförandet av deras uppdrag. I tillsynen av mäklarna har FMI iakttagit bristfälligt underbyggda och otillräckligt dokumenterade bedömningar avseende riskprofilering och

74. Undersökning, Mistat AB.

kundkännedomsinformation och ett lågt mått av verifierande av kundens uppgifter. FMI har även noterat användandet av standardmallar och checklistor som är schematiska, som ger en förenklad bild av de åtgärder som mäklaren kan behöva vidta och som lämnar litet utrymme för mäklaren att beakta andra omständigheter än vad som framgår av mallen/checklistan. Sådana mallar och checklistor ger inte i tillräcklig grad stöttning och vägledning till mäklaren i vilken övrig typ av dokumentation som krävs eller i vilka skeden av kundkännedomsprocessen som kontrollen och dokumentationen bör ske. En för hög tillit till sådana handlingar bedömer FMI leder till att omständigheter och avvikelser kan förbises om mäklaren följer mallen/checklistan mekaniskt, inte använder sitt eget omdöme och fokus ligger på att kryssa i rutorna, i stället för på att inhämta tillräckliga och relevanta uppgifter och göra en tillfredsställande analys och dokumentation avseende den inhämtade informationen. Ifyllandet av sådana mallar/checklistor kan därigenom skapa en vilseledande känsla hos mäklaren av kontroll och trygghet i att hen har uppnått tillräcklig kundkännedom för att kunna riskprofilera kunden och ingå en affärsförbindelse.

Den betydande risk för penningtvätt som framkommer av bland annat den nämnda nationella riskbedömningen och polisens rapporter samt de iakttagelser som FMI har gjort i sin tillsyn kan ställas mot den relativt låga inrapporteringen till Finanspolisen från branschen och mäklarnas uppfattning om en god kunskap och kontroll avseende penningtvättsregelverket. Att mäklarna i betydande grad känner sig säkra på sin kunskap och sina åtgärder i en miljö med så pass omfattande risker kan tyda på en bristande kunskap, förståelse och förmåga att identifiera varningssignaler för att de omedvetet utnyttjas för penningtvätt. En strävan efter snabba affärer och ersättningsmodeller med provision kan också tänkas vara bidragande orsaker till en ibland forcerad och bristfällig kundkännedomsprocess, att mäklaren inte vill belasta kunden med besvärliga och personliga frågor, att få uppdrag avträds och att rapportering sker till Finanspolisen i liten omfattning. Vid en samlad bedömning är FMI:s uppfattning att den generella risken för att mäklare utnyttjas för penningtvätt är betydande. Myndigheten behöver därför vidareutveckla sin riskbaserade tillsyn, få en djupare förståelse för riskerna inom olika marknadssegment och lämna tydligare vägledning till branschen. Därutöver behöver mäklare och mäklarföretag generellt öka sin förståelse och kunskap om regelverket och dess systematik.



70. Se FMI:s beslut med dnr. 25–1083, 25–1082, 25–1074 samt 2025–1090. Besluten har inte vunnit laga kraft.

71. Se b.l.a. FMI:s beslut med dnr. 25–0104, 24–2102, 24–1249, 24–1948 [ej laga kraft], 24–1193 [ej lagakraft], 24–0247 [ej laga kraft], 24–0817 [ej laga kraft], 24–1947 [ej laga kraft] samt 23–1740.

72. Penningtvätt via fastigheter - Fastighetsmäklare som möjliggörare; Polismyndigheten, dnr. A067.281/2021, saknr.: 423.

73. Finanspolisens årsrapport 2024, dnr. A647.741/2024.

Kompetensförsörjning



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

Komplexiteten och förändringstakten i arbetslivet ger förutsättningar för vad som krävs av myndighetens anställda. FMI har i sin verksamhetsstrategi identifierat några centrala förmågor som behövs, enskilt och tillsammans, för att möta dessa förutsättningar – målfokus, innovationsförmåga och kollektiv förmåga. Kollektiv förmåga innebär att samspela och integrera kunskap för att effektivt hantera komplexa uppgifter och lärande. FMI arbetar kontinuerligt och dagligen med de olika förmågorna.

FMI har en ökad och för närvarande stabil grundbemanning efter att ha ersättnings- och nyrekryterat under året, bland annat inom penningtvättsområdet. Regeringen har tillsatt en ny myndighetschef som tillträdde i november 2025. I introduktionen får de nyanställda bland annat tillgodogöra sig den statliga värdegrunden och myndighetens säkerhetsarbete. För att säkra den långsiktiga kompetensförsörjningen har FMI arbetat med kompetensväxling och karriärutveckling genom förändrat innehåll i befintliga roller. Genom kontinuerliga satsningar på FMI:s digitala utveckling har myndigheten fortsatt kunnat minska resurssättningen till stödverksamheten till förmån för kärnverksamheten.

FMI är en av åtta myndigheter med säte i Värmland som har anslutit sig till en gemensam avsiktsförklaring, "Staten i Värmland", för att utveckla statsförvaltningen, dela resurser och kunskap, värna om skattemedlen och minska sårbarheten. "Staten i Värmland" har bland annat verkat för aktiva nätverk med representation från myndigheterna. Nu finns mer än tio samarbetsnätverk etablerade. Några av dem initierades innan Staten-i-Värmland-dialogen inleddes medan några är resultat av det mer aktiva samarbetet. Nätverk för IT, verksamhetsjuridik, ekonomi, administration, controlling, HR och miljösamordnare är några exempel på pågående samverkan. Nätverken har, genom utbyte av kunskaper och erfarenheter, skapat goda förutsättningar för FMI:s kompetensutveckling.

Staten i Värmland består av åtta myndigheter med säte i Karlstad och Kristinehamn:



- Elsäkerhetsverket
- Fastighetsmäklarinspektionen
- Karlstads Universitet
- Konsumentverket
- Länsstyrelsen Värmland
- Myndigheten för civilt försvar
- Myndigheten för psykologiskt försvar
- Plikt- och provningsverket.

FMI arbetar aktivt med in- och utlån av personal mellan myndigheter. Under året har FMI har lånat in en HR-resurs från en annan myndighet för att växla upp myndighetens arbete med behovsanpassade internutbildningar. FMI har även använt personallån som en lösning för att tillgodose kravet på dataskyddsombud, under tiden som rollen har varit vakant. Artificiell intelligens (AI), penningtvätt och informationssäkerhet är områden som FMI har satsat extra på under året. Inom AI har en internutbildning för alla anställda

genomförts, parallellt med flera individuella kompetenshöjande insatser. På penningtvättsområdet har en stegvis internutbildning och individuella kurser prioriterats. Inom informationssäkerhetsområdet har FMI satsat på NanoLearning, det vill säga digitala minilektioner som skickas ut till alla medarbetare.

Internutbildningar har skräddarsytt bland annat inom områdena vittnesförhör, beviskrav och bevisbördans placering, företagens finansiella ställning och EU-rätt.

En repetition i Hjärt- och lungräddning har erbjudits alla anställda under året. Den årliga arbetsmiljöuppföljningen för att undersöka risker inom arbetsmiljö och likabehandling/diskriminering genomfördes i juni. FMI har valt bort anonymiserad enkätundersökning som metod till förmån för dialog, för att bättre kunna ta hand om de behov som uttrycks.

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

FMI:s bedömning är att det kontinuerliga arbetet för att ha en aktuell och fungerande avtalsgrund, stödjande strategier och fortlöpande kompetensutveckling sammantaget har bidragit till en god kompetensförsörjning som säkerställer att myndigheten kan utföra sitt uppdrag.

Ekonomi



Finansiering

Finansieringen av FMI:s verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för 2025 tilldelades myndigheten ett ramanslag på 36 258 tkr.

Verksamhetens kostnader⁷⁵

FMI:s totala kostnader för verksamheten 2025 uppgick till 35 586 tkr, en ökning med cirka 2 400 tkr jämfört med 2024. Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Till följd av detta kan summeringsdifferenser förekomma.

FMI:s verksamhet är indelad i följande verksamhetsområden:

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

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

Kostnader per verksamhetsområde

Tabell 10 Kostnader per verksamhetsområde (tkr)	2023	2024	2025
Föra register över mäklare	4 847	3 993	2 272
Föra register över företag	1 643	1 478	988
Bedriva tillsyn över mäklare	18 739	18 400	19 457
Bedriva tillsyn över företag	1 856	4 781	8 375
Utfärda regler	0	29	0
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	4 897	4 500	4 494
Totalt	31 964	33 182	35 586

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

Genomsnittliga styckkostnader avgjorda ärenden

Tabell 11 Genomsnittliga styckkostnader (kr)	2023	2024⁷⁶	2025
Ansökningsärenden mäklare	6 198	4 317	3 793
Ansökningsärenden företag	8 056	6 671	4 335
Tillsynsärenden mäklare	65 290	61 662	84 279
Tillsynsärenden företag	21 836	154 230	100 908

Antalet ansökningar från blivande mäklare har fortsatt att minska 2025 parallellt med att antalet ansökningar från blivande mäklarföretag ökat, vilket framgår under avsnittet Föra register över mäklare och mäklarföretag.

Kostnaden för tillsynsärenden av mäklare under 2025 ligger på en högre nivå jämfört med 2024. Den högre kostnaden 2025 beror på att antalet beslutade ärenden minskat i förhållande till 2024. Kostnadsökningen motsvaras samtidigt av en kostnadsminskning för tillsynsärenden av företag, vilket förklaras av att antalet företagsärenden har ökat.

Tillsyn av mäklare och mäklarföretag är typiskt sett inte så kallade mängdärenden, utan varierar i omfattning och komplexitet från ärende till ärende. Dessutom bedrivs tillsynsarbete utifrån omvärldsbevakning, riskbaserad tillsyn, samverkan och informationsinsatser. Tillsynen görs ibland i projektform som kan löpa över mer än ett år. Ett tillsynsärende kan även gälla en mäklare eller ett företag som inte betalat årsavgiften, vilket medför betydligt kortare handläggningstid. Konsekvensen av detta är att kostnaden per ärenden varierar mellan åren.

Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde

Tabell 12 visar alla intäkter som FMI får disponera samt kostnader procentuellt fördelade per verksamhetsområde. Intäkterna är uppdelade i intäkter av anslag och övriga intäkter. Övriga intäkter är avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen, intäkter av bidrag, påminnelseavgifter och finansiella intäkter.

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

76. På grund av felaktig kostnadsfördelning mellan verksamhetsområdena har styckkostnaderna för ansökningsärenden 2024 korrigerats.

Tabell 12 Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde (tkr)	2023	2024	2025
Föra register över fastighetsmäklare			
Intäkter av anslag	4 774	3 967	2 259
Övriga intäkter	73	26	13
Kostnader	4 847	3 993	2 272
Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras	2 393	1 873	1 997
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten	2 393	1 873	1 997
Årets kapitalförändring	0	0	0
Föra register över fastighetsmäklarföretag			
Intäkter av anslag	1 618	1 468	982
Övriga intäkter	25	9	6
Kostnader	1 643	1 477	988
Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras	438	542	771
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten	438	542	771
Årets kapitalförändring	0	0	0
Utöva tillsyn mäklare			
Intäkter av anslag	18 455	18 282	19 342
Övriga intäkter	283	118	115
Kostnader	18 738	18 400	19 457
Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras	23 231	20 625	18 693
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten	23 231	20 625	18 693
Årets kapitalförändring	0	0	0

Forts. tabell 12 Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde (tkr)	2023	2024	2025
Utöva tillsyn mäklar företag			
Intäkter av anslag	1 828	4 750	8 325
Övriga intäkter	28	31	50
Kostnader	1 856	4 781	8 375
Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras	2 301	5 359	8 046
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten	2 301	5 359	8 046
Årets kapitalförändring	0	0	0
Utfärda regler			
Intäkter av anslag	0	29	0
Övriga intäkter	0	0	0
Kostnader	0	29	0
Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras	0	33	0
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten	0	33	0
Årets kapitalförändring	0	0	0
Främja god fastighetsmäklarsed och informera			
Intäkter av anslag	4 805	4 473	4 467
Övriga intäkter	74	29	27
Kostnader	4 879	4 502	4 494
Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras	6 049	5 046	4 318
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten	6 049	5 046	4 318
Årets kapitalförändring	0	0	0

Avgiftsintäkter

Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

FMI uppbär avgifter från fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag i form av ansökningsavgifter och årliga avgifter. Avgifterna disponeras inte av myndigheten utan redovisas mot en inkomsttitel i staten. Det är regeringen som beslutar ansökningsavgiftens och den årliga avgiftens storlek. I tabellen redovisas de ansökningsavgifter och årliga avgifter som mäklarna och mäklarföretagen har betalat till FMI. Intäkterna ställs mot de kostnader som belastar anslaget per avgiftsbelagd verksamhet för budgetåret.

Tabell 13 Samtliga verksamheter redovisas mot inkomsttitel 2553	Ack +/- 2023	+/- 2024	Intäkter 2025	Kostnader 2025	+/-2025	Ack +/- 2025
Ansökningsverksamhet mäklare						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2025	-10714	-212	2 175	-2 175	0	-10 926
Årets utfall	-10 714	-2 094	1 997	-2 272	-275	-13 083
Tillsynsverksamhet mäklare						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2025	22 496	694	24 375	-21 702	2 673	25 863
Årets utfall	22 496	2 154	23 865	-22 465	1 400	26 050
Ansökningsverksamhet företag						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2025	-1 181	-230	580	-580	0	-1 411
Årets utfall	-1 181	-926	771	-988	-217	-2 324
Tillsynsverksamhet företag						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2025	4 684	1 267	7 150	-9 301	-2 151	3 800
Årets utfall	4 684	1 368	7 182	-9 670	-2 488	3 564

Ansökningsverksamheten för både mäklare och mäklarföretag har även 2025 genererat underskott, vilket ger en ökning av det ackumulerade underskottet. För tillsynsverksamheten har myndigheten fortfarande ett stort ackumulerat överskott. Detta beror på att avgiftsintäkterna (årliga avgifter) under lång tid varit högre än myndighetens anslag som har kunnat användas för tillsyn. Dessa obalanser har FMI informerat regeringen om vid flertal tillfällen.

Finansiell redovisning



Resultaträkning

(tkr)	Not	2025	2024
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	35 377	32 968
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	127	90
Intäkter av bidrag		22	37
Finansiella intäkter	3	61	86
Summa		35 586	33 182
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-25 135	-24 720
Kostnader för lokaler		-1 581	-1 526
Övriga driftkostnader	5	-8 001	-5 545
Finansiella kostnader	6	-25	-82
Avskrivningar och nedskrivningar		-845	-1 308
Summa		-35 586	-33 182
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras	7	33 825	33 470
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-33 825	-33 470
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	8	687	1 180
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	9	0	9
Summa		687	1 190
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	0	0
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	11	432	174
Summa		432	174
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6	5
Fordringar hos andra myndigheter	12	502	207
Övriga kortfristiga fordringar	13	42	92
Summa		551	304
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	14	733	1 239
Summa		733	1 239
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	15	115	919
Summa		115	919
Kassa och bank			

Balansräkning forts.

(tkr)	Not	2025-12-31	2024-12-31
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	16	3 279	1 598
Summa		3 279	1 598
SUMMA TILLGÅNGAR		5 797	5 424
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital	17		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
Summa		0	0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	376	0
Övriga avsättningar	19	161	130
Summa		537	130
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	20	1 119	1 364
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	21	973	901
Leverantörsskulder		1 167	977
Övriga kortfristiga skulder	22	438	360
Summa		3 697	3 602
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	23	1 563	1 692
Summa		1 563	1 692
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		5 797	5 424

Anslagsredovisning

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Not	Ing. överföringsbelopp	Årets tilldelning enl. regl. brev	Totalt disponibelt belopp	Utgifter	Utgående överföringsbelopp
Uo 18 2:3 Fastighetsmäklarinspektionen (Ramanslag)						
ap. 1 Fastighetsmäklarinspektionen	16	-1 012	36 258	35 246	-35 377	- 131
Summa		-1 012	36 258	35 246	-35 377	-131

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Not	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen	25		
01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen			
Ansökningsavgifter			
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare		2 175	1 997
Årlig avgift			
Övrig registreringsverksamhet, tillsyn fastighetsmäklare, information och regler		24 375	23 878
Ansökningsverksamheten			
Ansökningsverksamheten företag		580	771
Årlig avgift			
Tillsynsverksamheten företag		7 150	7 179
Summa		34 280	33 825

Tilläggsupplysningar och noter

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

I enlighet med ESV:s föreskrifter till 10 § FBF (Förordning om myndigheters bokföring) tillämpar myndigheten brytdagen den 3 januari. Brytdagen föregående år var den 5 januari. Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

Ändrade redovisningsprinciper

Effekter av förändringar av redovisningsprinciper ska alltid redovisas

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

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

Beloppsgränsen för förbättringsutgifter på annans fastighet är 50 tkr. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden i hyreskontraktet, dock lägst tre år. Nuvarande hyreskontrakt löper till och med 2030-01-01.

Tillämpade avskrivningstider

- 3-5 år: Egenutvecklade dataprogram, licenser och rättigheter, datorer
- 5 år: Maskiner och tekniska anläggningar, bilar och andra fordon
- 7 år: Inredningsinventarier, övriga inventarier.

Omsättningstillgångar

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

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner

Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag	Lön tkr
David Johansson vik. myndighetschef och ledamot 2025-01-01 – 2025-10-30 • Inga andra uppdrag.	896
Camilla Rosenberg, myndighetschef och ledamot 2025-11-01 - • Inga andra uppdrag.	225
Disciplinnämndens ledamöter/andra styrelseuppdrag	Ersättning tkr
Lars Holmgård, ordförande • Inga andra uppdrag.	63
Carolina Andersson, vice ordförande • Inga andra uppdrag.	32 ⁷⁷
Bengt Janson, ledamot • Ledamot i Mäklarföretaget Bengt Janson AB 556225-0588 • Ledamot i Bengt Janson AB 556225-2709 • Ledamot i Fastighetsmäklarförbundet FMF AB 556177-2541 • Ledamot i Fastighetsmäklarförbundet FMF Ekonomisk förening 769622-3366	10
Maria Nilsson, ledamot • Ledamot i ARN.	8
Lars Kyrkander, ledamot • Inga andra uppdrag.	11
Ulrika Blomqvist, ledamot • Ledamot i Institutet för bostadsrätts IFB Aktiebolag 556252-2135 • SBC Bostadskredit Ekonomisk förening 716444-6937 • Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige Ekonomisk förening 769637-1231	10
Love Wilén Örnulf, ledamot • Inga andra uppdrag.	10
Martin Bjerking, ledamot • Ledamot i ARN. • Ledamot Bo Bjerking Fastighetskonsult AB 556663-5412 • Ledamot Bo Bjerking Förvaltning AB 556686-5399 • Ledamot Bjerking & Thörn konsulter AB 559379-5247 • Ordförande SBR Byggingenjörerna AB 556092-9936 • Ledamot Byggingenjörstjänster AB 559477-1122 • Ledamot Oskar Thörn Fastighetskonsult AB 559149-0809 • Suppleant BRF Inspiration Rosendal 769627-5689	11
Johan Kleveland, ledamot • Inga andra uppdrag.	10

77. Utöver ersättningen för uppdraget som vice ordförande har 30 tkr utbetalats för utbildningsinsatser.

Forts. disciplinnämndens ledamöter/andra styrelseuppdrag	Ersättning tkr
Sofia Hellsing, ledamot • Suppleant i BRF Famen Täby.	10
Linda Sundström, ledamot • Inga andra uppdrag.	11
Anders Larsson, ledamot • Ledamot i Fastighetsmäklare Anders Larsson AB 556669-2876 • Ordförande i Visbymäklarna AB 556959-3162	10

Anställdas sjukfrånvaro

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

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

Sjukfrånvaro	2025	2024
Totalt	2,6	2,4
Andel 60 dagar eller mer	-	25,9
Kvinnor	2,9	2,7
Män	-	-
Anställda – 29 år	-	-
Anställda 30 år - 49 år	2,3	2,5
Anställda 50 år -	-	-
Sjukfrånvaro för Män, Anställda -29 samt Anställda 50 år - lämnas inte eftersom antalet anställda i gruppen är under tio personer alternativt att uppgiften kan hänföras till en enskild individ.		

Noter

Resultaträkning (tkr)

Not 1	Intäkter av anslag	2025	2024
	Intäkter av anslag	35 377	32 968
	Summa	35 377	32 968
	Utgifter i anslagsredovisningen	-35 377	-32 968
	Saldo	0	0
Not 2	Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	11	8
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	116	82
	Summa	128	90
Not 3	Finansiella intäkter		
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	60	85
	Övriga finansiella intäkter	1	1
	Summa	61	86
	Ränteintäkter har ökat jämfört med föregående år på grund av ökad räntesats.		
Not 4	Kostnader för personal		
	Lönekostnader (exkl. arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	-15 569	-14 513
	Varav lönekostnader ej anställd personal	-175	-204
	Sociala avgifter	-8 768	-9 767
	Övriga kostnader för personal	-798	-440
	Summa	-25 135	-24 720

Forts. resultaträkning (tkr)

Not 5	Övriga driftkostnader	2025	2024
	Reparationer och underhåll	-14	-11
	Offentligrättsliga avgifter, skatter, kundförluster	-38	-32
	Resor, representation, information	-447	-295
	Köp av varor	-551	-157
	Köp av tjänster	-6 951	-5 051
	Summa	-8 001	-5 545
Not 6	Finansiella kostnader		
	Ränta på lån hos Riksgäldskontoret	-25	-77
	Övriga finansiella kostnader	0	-4
	Summa Ränteintäkter har ökat jämfört med föregående år på grund av ökad räntesats.	-25	-82
Not 7	Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras		
	Ansökningsavgifter	1 997	1 873
	Årliga avgifter	23 878	24 005
	Ansökningsverksamheten, företag	771	542
	Årlig avgift. Tillsynsverksamheten, företag	7 183	7 062
	Befarande och konstaterade förluster av avgifter, företag	-3	-13
	Summa	33 825	33 470

Balansräkning (tkr)

Not 8	Balanserade utgifter för utveckling	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 128	9 729
	Årets anskaffningar	118	400
	Summa anskaffningsvärde	10 246	10 128
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 948	-7 767
	Årets avskrivningar	-612	-1 181
	Summa ackumulerade avskrivningar	-9 560	-8 948
	Utgående bokfört värde	687	1 180
	I det bokförda värdet ingår en pågående anläggning med 118 tkr.		
Not 9	Rättigheter och andra immateriella tillgångar		
	Ingående anskaffningsvärde	28	28
	Summa anskaffningsvärde	28	28
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-18	-9
	Årets avskrivningar	-9	-9
	Summa ackumulerade avskrivningar	-28	-18
	Utgående bokfört värde	0	9
Not 10	Förbättringsutgifter på annans fastighet		
	Ingående anskaffningsvärde	186	186
	Summa anskaffningsvärde	186	186
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-186	-180
	Årets avskrivningar	0	-6
	Summa ackumulerade avskrivningar	-186	-186
	Utgående bokfört värde	0	0

Forts. balansräkning (tkr)

Not 11	Maskiner, inventarier, installationer m.m.	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 110	1 110
	Årets anskaffningar	482	0
	Summa anskaffningsvärde	1 592	1 110
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-936	-817
	Årets avskrivningar	-224	-118
	Summa ackumulerade avskrivningar	-1 160	-936
	Utgående bokfört värde	432	174
Not 12	Fordringar hos andra myndigheter		
	Fordran ingående mervärdesskatt	502	207
	Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
	Summa	502	207
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar		
	Uppbördsfordringar	180	156
	Osäkra fordringar	-137	-64
	Summa	42	92
Not 14	Förutbetalda kostnader		
	Förutbetalda hyreskostnader	348	345
	Övriga förutbetalda kostnader	386	894
	Summa	733	1 239

Forts. balansräkning (tkr)

Not 15	Avräkning med statsverket	2025-12-31	2024-12-31
Uppbörd			
	Ingående balans	-93	-69
	Redovisat mot inkomsttitel	-33 825	-33 470
	Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	33 901	33 446
	Skulder avseende Uppbörd	-16	-93
Anslag i räntebärande flöde			
	Ingående balans	1 012	395
	Redovisat mot anslag	35 377	32 968
	Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-36 258	-32 351
	Fordringar avseende anslag i räntebärande flöde	131	1 012
Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto			
	Ingående balans	0	0
	Inbetalningar i icke räntebärande flöde	34 229	33 804
	Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-327	-358
	Betalningar hänförliga till anslag och inkomsttitlar	-33 901	-33 446
	Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	0	0
	Summa Avräkning med statsverket	115	919

Forts. balansräkning (tkr)

Not 16	Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	2025-12-31	2024-12-31
	Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	3 279	1 598
	Summa	3 279	1 598
	Belopp att reglera för december mellan räntekontot och statens centralkonto	-26	1
	Beviljad kredit enligt regleringsbrev	3 000	3 000
Not 17	Myndighetskapital		
	Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell.		
Not 18	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		
	Ingående avsättning	0	75
	Årets pensionskostnad	376	0
	Årets pensionsutbetalningar	0	-75
	Utgående avsättning	376	0
Not 19	Övriga avsättningar		
	Avsättning för lokalt omställningsarbete		
	Ingående balans	130	123
	Årets förändring	31	7
	Utgående balans	161	130

Forts. balansräkning (tkr)

Not 20	Lån i Riksgäldskontoret	2025-12-31	2024-12-31
	Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
	Ingående balans	1 364	2 268
	Under året nyupptagna lån	600	404
	Årets amorteringar	-845	-1 309
	Utgående balans	1 119	1 364
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	3 900	3 800
	Utnyttjad låneram	1 119	1 364
Not 21	Lån i Riksgäldskontoret		
	Utgående mervärdesskatt	6	5
	Arbetsgivaravgifter	479	411
	Övriga skatteskulder	0	3
	Leverantörsskulder andra myndigheter	488	482
	Summa	973	901
Not 22	Övriga kortfristiga skulder		
	Personalens källskatt	425	360
	Övrigt	13	0
	Summa	438	360
Not 23	Upplupna kostnader		
	Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	1 466	1 437
	Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	0	67
	Övriga upplupna kostnader	97	188
	Summa	1 563	1 692

Anslagsredovisning

Not 24 Uo 18 2:3 ap.1 Fastighetsmäklarinspektionen

Enligt regeringsbeslutet FI2024/02581 (III 23) är Fastighetsmäklarinspektionens anslagskredit 1 087 tkr då den har minskats med 207 tkr. Under 2025 har Fastighetsmäklarinspektionen nyttjat 131 tkr av anslagskrediten. Anslaget är räntebärande.

Not 25 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen

Myndigheten ska bidra till väl fungerande konsumentmarknader (prop. 2024/25:1 utg.omr. 18). Myndighetens uppgifter framgår bland annat av förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen. Avgifterna tas ut enligt fastighetsmäklarförordningen (2021:518) och avgiftsförordningen (1992:191).

Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	3 900	3 800	5 000	6 000	6 000
Utnyttjad	1 119	1 364	2 268	2 670	3 583
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	61	85	64	16	0
Räntekostnader	0	0	0	0	0

(tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Avgiftsintäkter					
Avgiftsintäkter som disponeras					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	128	90	243	170	134
Avgiftsintäkter som ej disponeras					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	34 280	33 305	31 165	29 987	35 430
Avgiftsintäkter	33 825	33 470	34 411	30 467	31 035
Anslagskredit					
Beviljad	1 087	1 294	958	919	896
Utnyttjad	131	1 012	395	865	0
Anslag					
Ramanslag					
Anslagssparande	0	0	0	0	438
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	28	26	25	28	27
Medelantalet anställda (st)* * I beräkningen av medelantalet anställda ingår tjänstledig personal.	30	28	30	32	31
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 240	1 223	1 218	1 093	1 052
Kapitalförändring					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

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

Karlstad den 20 februari 2026

Camilla Rosenberg

Myndighetschef



Fastighetsmäklarinspektionen
TRYGG FASTIGHETSFÖRMEDLING