

# Årsredovisning 2005



Fastighetsmäklarnämnden



## Innehållsförteckning

<b>Förord</b>	<b>5</b>
<b>1. Inledning</b>	<b>7</b>
1.1 Fastighetsmäklarnämndens uppgifter	7
1.2 Fastighetsmäklarnämndens organisation m.m.	7
1.3 Fastighetsmäklarna och fastighetsmarknaden	9
<b>2. Verksamhetsstyrning</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Verksamhetsgrenen Registrering</b>	<b>11</b>
2.1.1 Ansökan om registrering	12
2.1.2 Ansökan om avregistrering	12
2.1.3 Insatser för att nå målet och resultatet av registreringshandläggningen	13
Ansökan om registrering	13
Ansökan om avregistrering	15
Måluppfyllelse	15
<b>2.2 Verksamhetsgrenen Tillsyn</b>	<b>15</b>
2.2.1 Lämplighetsprövningen m.m.	15
Tillsyn genom registerkontroller	16
Enskilda tillsynsärenden	16
Anmälningar till åklagarmyndigheten	18
Förebyggande åtgärder	18
2.2.2 De formella kraven	19
2.2.3 Effekter av genomfört tillsynsarbete	20
Måluppfyllelse	20
<b>2.3 Verksamhetsgrenen Information</b>	<b>20</b>
Insatser	21
Förbättringar	22
Övriga insatser, resultat och effekter	23
Måluppfyllelse	23
<b>2.4 Övrig återrapportering</b>	<b>24</b>
2.4.1 Uppdelad redovisning och variationer	24
Registreringsärenden	24
Tillsynsärenden	26
Information	28
2.4.2 24-timmarsmyndigheten	29
2.4.3 Ökad effektivitet	30
<b>3. Organisationsstyrning</b>	<b>31</b>
<b>3.1 Kompetensförsörjning</b>	<b>31</b>
Kompetensförsörjning 2005	32
Kompetensförsörjning 2006 respektive 2007–2008	33
<b>3.2 Lokalkostnader</b>	<b>34</b>
<b>3.3 Overheadkostnader</b>	<b>35</b>
<b>4. Resurser och kostnader</b>	<b>35</b>
Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Anslagsredovisning	39
Finansieringsanalys	40
Tilläggsupplysningar och noter	41
Sammanställning av väsentliga uppgifter	48



## Förord



Det har varit ett spännande år!

Naturligtvis för mig som ny tillträd ordförande och chef för fastighetsmäklarnämnden men jag tror också för dess ledamöter och främst medarbetarna på myndigheten, som haft att lära sig att arbeta med en ny chef med annorlunda bakgrund och nya idéer. Förhoppningsvis har även vissa fastighetsmäklare tyckt att det varit spännande med en ny chef för tillsynsmyndigheten – hur skall hon hantera oss och våra frågor?!

Jo enligt devisen *Bättre föregripa än ingripa* – att arbeta på ett förebyggande sätt med fastighetsmäklarna i fokus till fördel för konsumenterna/kunderna.

Det har varit ett innehållsrikt år!

Med min egen entusiasm och medarbetarnas stora kompetens har vissa frågor fått stå i fokus under året som gått – frågor av stor betydelse för framtiden. Droppen som fick bägaren/ägaren att rinna över/fatta beslut efter nära sex års påstötningar blev Fastighetsmäklarnämndens och branschorganisationernas uppvaktnings av justitieministern i juni 2005, vilken resulterade i att regeringen i december beslutade att tillsätta en utredning med uppgift att se över fastighetsmäklarlagen.

Utbildningen av de framtida fastighetsmäklarna är en grundläggande fråga för fastighetsmäklarnämnden. Man vill gärna tro att kunniga fastighetsmäklare gör tillsynsarbetet både lättare och mera effektivt. I december beslöt därför nämnden om nya föreskrifter om krav för registrering som fastighetsmäklare. Den största skillnaden jämfört med tidigare är att kravet på kunskaper i fastighetsrätt skärpts och att de så kallade fria kurserna gjorts ”mindre fria”. Omfattningen av utbildningen – 80 poäng – ser nämnden ingen anledning att förändra.

För att kunna arbeta effektivt enligt devisen *Bättre föregripa än ingripa* behöver fastighetsmäklarnämnden nya verktyg. Några kanske blir resultatet av utredningen men några kan ges nämnden genom en ny instruktion. Även den frågan har varit aktuell i närmare sex år men har nu omhändertagits av Jordbruksdepartementet och kan förväntas leda till resultat under första hälften av år 2006. I avvaktan på nya mandat har nämnden under året utfärdat sina

första Allmänna råd – Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden 2005:01  
Åtgärder mot penningtvätt. Fler Allmänna råd är att vänta under år 2006.

Till fastighetsmäklarnämndens tioårsjubileum som firades i slutet av september  
hade nämndens tidigare ordförande och chef Maria Renmyr skrivit en  
jubileumsskrift, vilken presenterades tillsammans med nämndens nya logotyp.



Inte gör det något att nämnden associeras med ett snyggt märke  
som fortsättningsvis skall pryda all information som lämnar  
nämnden via papper och webb.

Det skall bli ett intressant och än mer spännande år!!

Mindre än en procent av alla mäklare har under det gångna året erhållit  
varning. Det skulle kunna bli färre om nämnden får fortsätta att informera och  
ge råd på vägen enligt devisen *Bättre föregripa än ingripa*. Det arbetar vi för  
liksom att modernisera lagen och anpassa den till den verklighet som  
fastighetsmäklarna – för närvarande cirka 5 500 till antalet – nu lever i.

Jag ser med stor tillförsikt det nya året an!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anna-Lena Järvstrand'. The signature is fluid and cursive, with some loops and flourishes.

Anna-Lena Järvstrand

# 1. Inledning

## 1.1 Fastighetsmäklarnämndens uppgifter

Fastighetsmäklarnämnden är en central förvaltningsmyndighet för registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare. Nämnden har de uppgifter som anges i fastighetsmäklarlagen (1995:400) och i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028).

Klarare och tydligare regler i fastighetsmäklarlagen skulle avsevärt effektivisera Fastighetsmäklarnämndens tillsynsarbete. Nämnden och andra intressenter har under flera år pekat på behovet av en översyn av lagen och gett en rad exempel på brister i lagen samt pekat på att det i väsentliga avseenden saknas konkreta besked om vad som gäller i fråga om mäklarnas verksamhet. Till följd härav har Justitiedepartementet i december 2005 beslutat utredningsdirektiv för en översyn av fastighetsmäklarlagen och även utsett en utredare.

## 1.2 Fastighetsmäklarnämndens organisation m.m.

### *Organisation*

Fastighetsmäklarnämnden har en myndighetschef och anställd personal samt en nämnd som består av ledamöter som utses av regeringen; jämför förordning (1998:1808) med instruktion för Fastighetsmäklarnämnden. Nämndens ordförande är också chef för myndigheten (3 §). Nämnden avgör ärenden enligt fastighetsmäklarlagen (1995:400), fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) och 13 § verksförordningen (1995:1322), men får lämna över till ordföranden, vice ordföranden eller någon tjänsteman att avgöra sådana ärenden som är av det slaget att de inte behöver prövas av nämnden (5 §).

Ärenden som inte skall avgöras av Fastighetsmäklarnämnden avgörs av ordföranden eller, efter särskilda beslut, av någon annan tjänsteman (9 §).

Medelantalet anställda uppgick år 2005 till tolv personer inklusive ordföranden och den tidigare ordföranden.

**Fastighetsmäklarnämnden**

*Från vänster Eva Lindström, (kanslichefen Eva Kristina Ohlson), Björn Bergquist, Annika Marcus, vice ordförande, Torbjörn Fundin, Peter Knutsson, Christina Westerling, Kenneth Kanckos, Märith Walfridsson, Lennart Sjögren och Anna-Lena Järvstrand, ordförande. På bilden saknas Berith Malmberg och Kristina Mårtensson.*

Instruktionen för Fastighetsmäklarnämnden klargör inte helt ansvarsfördelningen mellan nämnden och myndighetens chef. Detta har påtalats vid kontakter med regeringskansliet, som har ställt en instruktionsändring i sikte under första hälften av år 2006.

*Ekonomiska ramar*

Fastighetsmäklarnämnden tilldelades i regleringsbrevet för 2005 ett ramanslag på 9,4 miljoner kronor. Myndigheten har under 2005 även disponerat 1,2 miljoner kronor av den ackumulerade anslagsbehållningen från år 2004. Skälet till att myndigheten fick disponera en del av anslagsbehållningen var att ramanslaget inte var avsett att avlöna myndighetens tidigare chef som fortsatt att arbeta på myndigheten efter sin avgång från chefstjänsten i mars 2005.

Fastighetsmäklarnämnden har utnyttjat hela ramanslaget för 2005. Av den ackumulerade anslagsbehållningen från år 2004 återstod vid 2005 års utgång ca 550 000 kr.

Fastighetsmäklarnämnden har haft intäkter av avgifter och andra ersättningar samt finansiella intäkter som myndigheten själv disponerat med ca 21 000 kr.

*Kommande åtaganden*

Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammades i december 2005 på ett europeiskt projekt avseende standardisering av fastighetsmäklartjänster, som skall pågå till och med första halvåret 2008. Sverige representeras i projektet av Swedish Standards Institute, SIS. Myndigheten avser att delta i den svenska delen av projektet och att bidra med medel för att täcka SIS kostnader för projektet.



Justitiedepartementet har i december 2005 beslutat utredningsdirektiv för en översyn av fastighetsmäklarlagen. Utredningen skall pågå till och med augusti 2007. Fastighetsmäklarnämndens ordförande och myndighetschef har utsetts till expert i utredningen.

Myndigheten har gjort en pensionsavsättning om ca 1,6 miljoner kronor inklusive särskild löneskatt för myndighetens kommande pensionsåtagande under åren 2006–2009.

### 1.3 Fastighetsmäklarna och fastighetsmarknaden

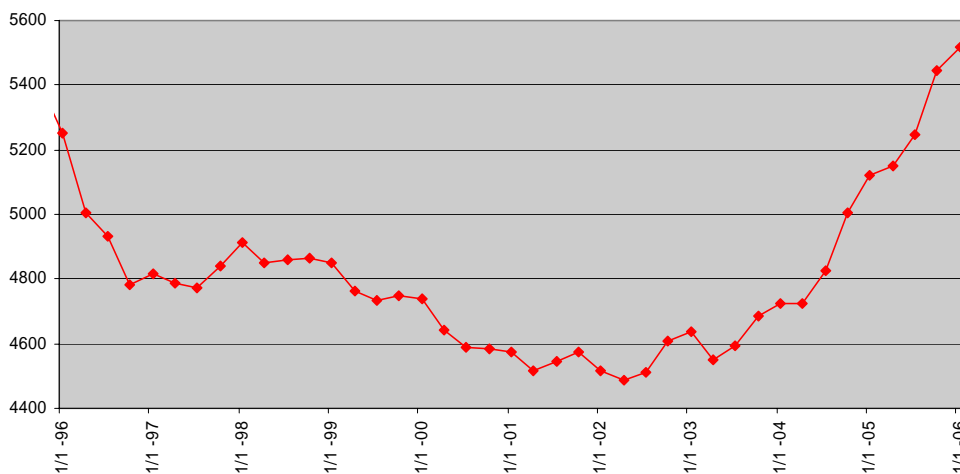
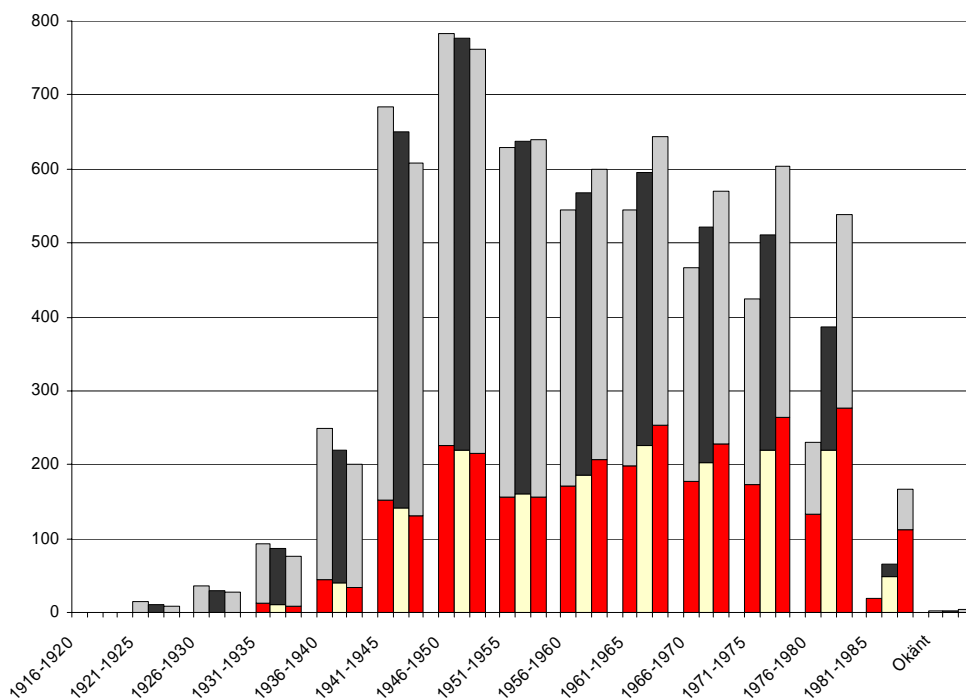
#### *Fastighetsmäklarna*

Med fastighetsmäklare avses fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter (1 § fastighetsmäklarlagen). Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Detta gäller dock inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart kommunal förmedling av hyresrätter, vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola, förmedling av hyresrätter för fritidsändamål, förmedling av hyresrätter till lokaler eller förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor (5 §).

Antalet mäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden har – efter en kraftig minskning år 1996 – under några år fram till 1999 varit relativt konstant. Sedan nämnden den 1 januari 1999 införde nya krav gällande utbildning för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare sjönk antalet registrerade mäklare under några år. Till minskningen bidrog sannolikt att medelåldern bland de redan registrerade mäklarna varit relativt hög. Minskningen har emellertid avstannat och antalet registrerade mäklare har sedan år 2002 ökat. En viss förnyring av mäklarkåren har också börjat märkas, liksom en ökning av andelen kvinnliga mäklare. Under år 2005, liksom under år 2004, har antalet registrerade fastighetsmäklare ökat kraftigt.

**Tabell; antal registrerade mäklare vid utgången av året**

<b>Registrerade fastighetsmäklare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Totalt antal	4 724	5 122	5 519
varav med registrering för hyresförmedlare	0	63	69

**Diagram; antal registrerade mäklare under åren 1996–2005****Diagram; antal registrerade mäklare, fördelat på födelseår och kön, vid utgången av år 2003, 2004 respektive 2005. Nedre delen av staplarna avser kvinnor och övre män**

### *Fastighetsmarknaden*

Under år 2005 försålades över 113 000 av landets 3,1 miljoner fastigheter för en total köpesumma av över 200 miljarder kronor<sup>1</sup>, en ökning av antalet försäljningar med drygt fem procent och av den sammanlagda köpesumman med över 15 procent jämfört med år 2004.

<sup>1</sup> Källa: Lantmäteriet

Uppgift om antalet överlåtelser av bostadsrätter under 2005 saknas men under 2004 överläts ca 83 800 bostadsrätter till ett sammanlagt pris av nära 56 miljarder kronor<sup>1</sup>. Det finns ingen anledning att tro att överlåtelserna av bostadsrätter minskat 2005.

Enligt branschens egna uppgifter medverkar fastighetsmäklare i mellan 80 och 85 procent av transaktionerna<sup>2</sup>. Det är således ett stort antal överlåtelser som sker och stora värden som omsätts genom medverkan av fastighetsmäklare.

## 2. Verksamhetsstyrning

För verksamheten inom Fastighetsmäklarnämndens ansvarsområde gäller, enligt nämndens regleringsbrev för räkenskapsåret, politikområdet Konsumentpolitik och verksamhetsområdet Inflytande. Målet för verksamheten, som innefattar verksamhetsgrenarna registrering, tillsyn och information, är att konsumenterna har en stark ställning och inflytande på marknaden.

Fastighetsmäklarnämndens uppgift är främst att säkerställa att registrerade fastighetsmäklare är kompetenta och utför ett omsorgsfullt arbete så att de tillgodoser säljares och köparens intressen på bästa sätt. Myndighetens bidrag till ett gott konsumentskydd är således huvudsakligen inriktat på åtgärder i förhållande till dem som erbjuder konsumenterna sina tjänster. Det är genom att nämnden ställer krav i samband med registrering och tillsyn samt informerar om god fastighetsmäklarsed som konsumenterna generellt kan få en stark ställning och inflytande på marknaden.

### 2.1 Verksamhetsgrenen Registrering

*Mål:* Effektiv handläggning av registrering av fastighetsmäklare.

*Återrapportering:* Fastighetsmäklarnämnden skall redovisa

- det totala antalet inkomna och avgjorda ärenden,
- genomsnittlig handläggningstid samt antalet ärenden i balans,
- genomsnittlig styckkostnad,
- övriga insatser för att nå målet samt resultatet av registreringshandläggningen.

Registreringsärendena går ut på att behandla ansökningar om registrering respektive avregistrering som fastighetsmäklare.

---

<sup>1</sup> Källa: SCB

<sup>2</sup> Källa: Mäklarsamfundet

### 2.1.1 Ansökan om registrering

Under år 2005 har 708 ansökningar om registrering kommit in till Fastighetsmäklarnämnden. 688 ansökningar har avgjorts. Antalet ärenden i balans vid årets slut uppgick till 69.

Den genomsnittliga styckkostnaden för ansökningsärenden uppgick till 2 800 kr, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. Häri ingår kostnaden för att utarbeta och besluta Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2005:1, publicerade i KAMFS 2005:3) om krav för registrering som fastighetsmäklare. Vidare ingår kostnader för att besvara det stora antalet frågor rörande bedömningen av olika utbildningar som kommer till myndigheten från personer som överväger att ansöka om registrering. Kostnader för kontakter med de universitet och högskolor som anordnar utbildningar för blivande fastighetsmäklare ingår också, liksom kostnader för Fastighetsmäklarnämndens processer i förvaltningsdomstolarna avseende överklagade beslut. Under år 2005 överklagades 19 beslut i registreringsärenden. Dessutom pågick drygt tio processer i ärenden som överklagats före år 2005.

Den genomsnittliga handläggningstiden för ansökningar om registrering var 25 dagar jämfört med 40 dagar år 2004.

Att den genomsnittliga handläggningstiden minskat beror främst på att de som ansökt om registrering för hyresförmedlare under år 2005 dels var betydligt färre, dels inte har haft samma svårigheter som de som ansökte föregående år att teckna en sådan ansvarsförsäkring som krävs för att bli registrerad. Det beror vidare på att det inte längre krävs lika omfattande informationsinsatser i fråga om registrering för hyresförmedlare.

**Tabell; ansökningar om registrering**

<b>Antal ärenden</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Inkomna ärenden	381	688	708
Avgjorda ärenden	373	671	688
Ärendebalans vid årets utgång	32	49	69
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	1 900	2 800	2 800
Handläggningstid, antal dagar	30	40	25

### 2.1.2 Ansökan om avregistrering

Under år 2005 har 124 ansökningar om avregistrering kommit in till Fastighetsmäklarnämnden. 115 ansökningar har avgjorts.

Den genomsnittliga styckkostnaden för ansökningar om avregistrering uppgick till 450 kr och den genomsnittliga handläggningstiden till 13 dagar. Det bör

framhållas att en begäran om avregistrering normalt avgörs samma dag som den kommer in eller senast dagen efter. Den genomsnittliga handläggningstiden påverkas dock av att många ansökningar om avregistrering kommer in till myndigheten upp till fyra månader före den tidpunkt då mäklaren önskar bli avregistrerad.

**Tabell; ansökningar om avregistrering**

<b>Antal ärenden</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Inkomna ärenden	112	<sup>1</sup> 127	124
Avgjorda ärenden	125	115	115
Ärendebalans vid årets utgång	20	32	41
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	350	400	450
Handläggningstid, antal dagar	13	8	13

### **2.1.3 Insatser för att nå målet och resultatet av registreringshandläggningen**

#### *Ansökan om registrering*

##### *Insatser*

Sedan år 1999 krävs högskoleutbildning för att bli registrerad som fastighetsmäklare. Enligt de bestämmelser som gällde vid utgången av år 2005 skulle den som ansökte om fullständig registrering ha genomgått utbildning vid universitet eller högskola med offentlig huvudman eller hos enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina. Utbildningen skulle omfatta minst 80 poäng, varav minst 20 poäng skulle hänföra sig till fastighetsförmedling och minst tio poäng till vart och ett av kunskapsområdena civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik. Resterande 20 poäng, så kallade fria poäng, var avsedda att utgöra en fördjupning eller breddning inom något eller några av de angivna kunskapsområdena. Detta angavs dock inte uttryckligen i föreskrifterna. Utbildningens huvudsakliga innehåll fanns beskriven i en bilaga till föreskrifterna.

Även om kunskapskraven, när de beslöts år 1998, innebar en avsevärd skärpning i förhållande till tidigare krav, visade det sig att de var otillräckliga inom kunskapsområdena fastighetsförmedling och civilrätt med fastighetsrätt. Det visade sig också att Fastighetsmäklarnämnden – delvis på grund av hur utbildningarna hade utvecklats men kanske framför allt med hänsyn till de varierande fristående kurser som återopades av dem som ansökte om

<sup>1</sup> Uppgiften rättad i förhållande till årsredovisningarna för åren 2003 och 2004

registrering – hade svårigheter att göra enhetliga bedömningar av de sökandes utbildningar.

För att komma tillrätta med problemen beslöt Fastighetsmäklarnämnden – efter att ha samrått med utbildningsanordnarna – i december 2005 nya föreskrifter, Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2005:1) om krav för registrering som fastighetsmäklare. Föreskrifterna, som trädde i kraft den 1 februari 2006, innebär att i huvudsak följande förändringar gjorts. Mera tonvikt har lagts på kunskapsområdena fastighetsförmedling och fastighetsrätt. De så kallade fria poängen har minskats och uttryckligen knutits till befintliga kunskapsområden jämte nationalekonomi. Momenten inom kunskapsområdena har specificerats och förtydligats. Vissa moment har flyttats från ett kunskapsområde till ett annat för att bättre motsvara kunskapsområdenas benämningar.

Ytterligare en åtgärd som Fastighetsmäklarnämnden vidtagit i december 2005 är att hos regeringen – efter utredning av Fastighetsmäklarnämndens tidigare ordförande och myndighetschef – föreslå ändring i fastighetsmäklarförordningen. Ändringen syftar i huvudsak till att klargöra vad som gäller för registrering av fastighetsmäklare med utbildning eller yrkeserfarenhet från en annan medlemsstat inom EU/EES än Sverige eller från Schweiz. Dessutom har nämnden föreslagit att benämningarna på kunskapsområdena skall förtydligas, dels för att bättre beskriva de kunskaper som en blivande fastighetsmäklare behöver, dels för att bättre överensstämja med de benämningar som används inom universitet och högskolor.

Härutöver har rutinerna för den löpande handläggningen av registreringsärenden utvecklats under år 2005. Rutinerna kring betalningen av ansökningsavgiften har skärpts så att inget ärende börjar handläggas innan avgiften är betald. Ansökningsblanketten har förtydligats och försetts med utrymme där den sökande kan medge att hans eller hennes personuppgifter publiceras på Internet (jämför avsnitt 2.4.2, 24-timmarsmyndigheten). Samtliga sökande får – samtidigt med en bekräftelse på att myndigheten tagit emot deras ansökan – information om rutinerna kring handläggningen av ansökningsärenden.

Vidare har myndigheten, som ett första led i arbetet med ärendehantering via Internet, med hjälp av en konsult genomfört en förstudie som tar upp frågan om hur myndigheten kan förenkla sin informationshantering inom ansökningsprocessen, se vidare avsnitt 2.4.2, 24-timmarsmyndigheten.

### *Resultat*

Eftersom de nya föreskrifterna trädde i kraft först den 1 februari 2006 har något resultat ännu inte uppnåtts till följd av de vidtagna åtgärderna. Detsamma gäller de av Fastighetsmäklarnämnden föreslagna ändringarna i fastighetsmäklarförordningen.

Resursåtgången för registreringsverksamheten, med undantag av de särskilda utredningsinsatserna avseende sökande med utbildning från vissa andra länder (se ovan), har ökat obetydligt jämfört med föregående år trots att antalet ansökningar om registrering ökat kraftigt och att arbetet med nya föreskrifter

om krav för registrering som fastighetsmäklare tagit mycket tid i anspråk. Dessutom var den genomsnittliga styckkostnaden oförändrat 2 800 kr trots att kostnaden för arbetet med de nya föreskrifterna ingår. Myndigheten anser att tillgängliga resurser utnyttjats effektivt. Det kan tilläggas att den ökade ärendebalansen vid årets utgång orsakats av att fler ansökningsärenden än normalt kommit in till myndigheten under december månad 2005.

### ***Ansökan om avregistrering***

#### *Insatser*

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2005 till registratorerna delegerat rätten att besluta om avregistrering av mäklare som själva begär det på Fastighetsmäklarnämndens blankett.

#### *Resultat*

Insatsen har i viss mån resulterat i att juristhandläggarnas arbetstid frigjorts för andra arbetsuppgifter. Se även avsnitt 3.1 Kompetensförsörjning.

### ***Måluppfyllelse***

Fastighetsmäklarnämnden anser att nämnden uppnått målet att utöva effektiv handläggning av registrering av fastighetsmäklare.

## **2.2 Verksamhetsgrenen Tillsyn**

*Mål:* God tillsyn över registrerade fastighetsmäklare.

*Åtterrapporing:* Fastighetsmäklarnämnden skall redovisa

- antalet mäklare som varit föremål för tillsyn,
- antalet mäklare som meddelats beslut i tillsynsärende,
- antalet mäklare som i tillsynsärenden meddelats varning eller vars registrering återkallats,
- antalet mäklare som anmälts till åklagare för otillåten fastighetsförmedling,
- hur arbetet med tillsyn genomförts och utvecklats samt
- effekter av genomfört tillsynsarbete.

Tillsynen kan delas in i två huvudgrupper, nämligen lämplighetsprövning och prövning av formella krav.

### **2.2.1 Lämplighetsprövningen m.m.**

Lämplighetsprövningen går ut på att kontrollera att de registrerade fastighetsmäklarna följer fastighetsmäklarlagen och iakttar god fastighetsmäklarsed samt är redbara och i övrigt lämpliga som fastighetsmäklare.

Ärendena startas hos Fastighetsmäklarnämnden dels efter anmälningar som kommer in till nämnden, dels genom den aktiva tillsyn över registrerade fastighetsmäklare som nämnden bedriver bland annat genom mediebevakning och registerkontroller. I tillsynen ingår också förebyggande åtgärder.

### ***Tillsyn genom registerkontroller***

Inom ramen för Fastighetsmäklarnämndens aktiva tillsyn gör nämnden vissa undersökningar som inte nödvändigtvis leder till att ett enskilt tillsynsärende startas mot någon fastighetsmäklare.

Ett exempel är Fastighetsmäklarnämndens undersökningar av mäklares eventuella restförda skulder och brottslighet. Myndigheten hämtar in uppgifter från kronofogdemyndigheten och Rikspolisstyrelsen avseende samtliga mäklare enligt ett rullande schema. Om härvid någon belastningsuppgift kommer till myndighetens kännedom startar myndigheten ett enskilt tillsynsärende mot den berörde mäklaren.

Ett annat exempel är att Fastighetsmäklarnämnden genom registerkontroll undersöker vilka mäklare som systematiskt slarvar med att betala sina årsavgifter till myndigheten. Om en mäklare under en femårsperiod vid minst tre tillfällen underlåter att betala årsavgiften i rätt tid startar myndigheten ett enskilt tillsynsärende mot mäklaren varvid dennes verksamhet granskas närmare.

**Tabell; lämplighetsprövningen m.m. – tillsyn genom registerkontroller**

<b>Antal mäklare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn	1 034	1 041	1 041
Mäklare mot vilka enskilda tillsynsärenden påbörjats till följd av registerkontrollerna <sup>1</sup>	33	16	23

### ***Enskilda tillsynsärenden***

Samtliga anmälningar leder till att Fastighetsmäklarnämnden startar ett enskilt tillsynsärende mot den berörde mäklaren. Detsamma gäller när myndigheten, t.ex. genom domar, tidningsartiklar m.m., uppmärksammar förhållanden som myndigheten anser bör utredas.

En annan aktiv tillsynsåtgärd är de så kallade utvidgade granskningarna. Dessa innebär att Fastighetsmäklarnämnden, då det finns anledning att göra en mer omfattande granskning av en mäklares verksamhet, förelägger mäklaren att till myndigheten skicka dokumentation från flera förmedlingsuppdrag för gransk-

<sup>1</sup> Antalet mäklare mot vilka enskilda tillsynsärenden påbörjats till följd av registerkontrollerna ingår i uppgiften om antal mäklare som varit föremål för tillsyn (se tabellen Lämplighetsprövningen m.m. – enskilda tillsynsärenden).



ning. I åtta av de tillsynsärenden där Fastighetsmäklarnämnden meddelat beslut under år 2005 hade myndigheten gjort sådana utvidgade granskningar.

En tredje aktiv tillsynsåtgärd är de så kallade efterlevnadskontrollerna. Dessa innebär att mäklare som tidigare varnats för något beteende som framstått som en systematisk brist i mäklarens verksamhet granskas på nytt efter en tid för att kontrollera om mäklaren ändrat sina rutiner. Tolv mäklare har under år 2005 varit föremål för sådana efterlevnadskontroller.

Även i anmälningsärenden görs en hel del kontroller på Fastighetsmäklarnämndens eget initiativ utöver sådant som föranleds av anmälningen. Nämnden prövar samtliga de eventuella brister som uppmärksammas vid utredningen, oberoende av vilka frågor som anmälaren velat fästa nämndens uppmärksamhet på. Dessutom väljer myndigheten att under en bestämd tidsperiod i samtliga ärenden granska en viss aspekt av ett förmedlingsuppdrag. Under hösten 2005 har myndigheten särskilt granskat köpekontraktens villkorsklausuler.

Under år 2005 har 424 mäklare varit föremål för tillsyn i enskilda tillsynsärenden. Fastighetsmäklarnämnden har fattat beslut i tillsynsärenden rörande 259 mäklare. 47 mäklare har varnats. Ingen mäklares registrering har återkallats.

Under år 2005 har 22 mäklare överklagat beslut i tillsynsärenden. Dessutom pågick ca 40 processer avseende ärenden som överklagats tidigare. Det kan tilläggas att myndigheten under året utarbetat en informationsskrivelse – Bra för fastighetsmäklaren att veta om Fastighetsmäklarnämndens handläggning av tillsynsärenden – som skickas till samtliga mäklare som är föremål för tillsyn. Syftet med informationsskrivelsen är, förutom att beskriva hur handläggningen vid myndigheten går till, att uppmärksamma mäklaren på att det är viktigt att alla omständigheter av betydelse kommer fram redan vid myndighetens handläggning och inte sparas till ett eventuellt överklagande. Onödiga processer i förvaltningsdomstolarna kan därmed undvikas.

**Tabell; lämplighetsprövningen m.m. – enskilda tillsynsärenden**

<b>Antal mäklare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn <sup>1</sup>	334	372	424
Mäklare vars tillsynsärende avgjorts	226	274	259

<sup>1</sup> Här ingår balanserade ärenden från föregående år och ärenden som påbörjats under året.

**Tabell; påföljder vid lämplighetsprövningen m.m. – enskilda tillsynsärenden**

<b>Antal mäklare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varnats	37	<sup>1</sup> 43	47
Mäklare vars registrering återkallats	8	<sup>2</sup> 3	0

***Anmälningar till åklagarmyndigheten***

Såväl anmälningarna som den aktiva tillsynen medför emellanåt att Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammar att någon förmedlar fastigheter eller andra objekt utan att vara registrerad hos nämnden. Då anmäler nämnden detta till allmän åklagare för utredning. Under år 2005 har tre personer anmälts till allmän åklagare.

**Tabell; anmälningar till åklagare**

<b>Antal personer</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Ej registrerade mäklare som anmälts till åklagare	7	6	3

***Förebyggande åtgärder***

Den informationsverksamhet som Fastighetsmäklarnämnden riktar till fastighetsmäklarna och deras organisationer syftar till att göra mäklarna uppmärksamma på vad nämnden anser vara god fastighetsmäklarsed. Hur informationsverksamheten bedrivits framgår av avsnitt 2.3 nedan.

Under år 2004 startade Fastighetsmäklarnämnden ett projekt som i inledningsskedet gick ut på att informera fastighetsmäklarna om vad nämnden anser vara god fastighetsmäklarsed i fråga om registrerade fastighetsmäklares möjlighet att ha anställning vid byggföretag. Detta projekt har under år 2005 lett till att myndigheten startat 82 tillsynsärenden mot enskilda fastighetsmäklare. Dessa ärenden är öppna i avvaktan på domstolsprövning av liknande ärenden.

Under år 2004 informerade Fastighetsmäklarnämnden också branschen om sin syn på användandet av så kallade lockpriser och arbetet med att stävja detta. Nämnden har under år 2005 avgjort elva ärenden som rört användningen av lockpriser. I ett fall har en mäklare varnats.

Under år 2005 har Fastighetsmäklarnämnden utökat sin mediebevakning genom att prenumerera på en för myndigheten ny bevakningstjänst. Härigenom söker nämnden skaffa sig en bättre överblick över och kunskap om marknaden

<sup>1</sup> I ytterligare ett fall har nämnden beslutat att varna mäklaren men varningen har efter omprövning undanröjts.

<sup>2</sup> I ytterligare ett fall har nämnden beslutat att återkalla en mäklares registrering men återkallelsen har efter omprövning ändrats till en varning. Varningen ingår i uppgiften ovan om antal mäklare som varnats.

i sin helhet och om nya företeelser som dyker upp på marknaden. Denna bevakning leder alltsomoftast till att myndigheten tar kontakt med någon mäklare eller något mäklarföretag för att informera sig vidare i någon fråga och även för att redogöra för nämndens uppfattning i olika frågor.

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2005 för första gången och efter samråd med Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet utarbetat allmänna råd till fastighetsmäklarna; Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden (FMN 2005:1) om Åtgärder mot penningtvätt. De allmänna råden är avsedda att belysa vad en ändrad lagstiftning om åtgärder mot penningtvätt som trädde i kraft den 1 januari 2005 innebär för fastighetsmäklarna och att vara en vägledning vid den praktiska tillämpningen av lagen.

Under år 2005 har Fastighetsmäklarnämnden även besvarat frågor från fastighetsmäklare huruvida nämnden bedömer att tilltänkta affärsupplägg är förenliga med god fastighetsmäklarsed. Nämnden måste iaktta stor försiktighet då den besvarar sådana frågor men förfarandet ligger i linje med nämndens önskan att bidra till att förebygga brott mot fastighetsmäklarlagen.

### **2.2.2 De formella kraven**

Här avses kontroll av att registrerade fastighetsmäklare uppfyller kraven i 6 § första stycket 1 och 2 fastighetsmäklarlagen, dvs. att mäklaren inte är försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken samt att han har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom om han åsidosätter sina skyldigheter enligt 11–19 §§ fastighetsmäklarlagen. Här ingår också kontroll av att registrerade fastighetsmäklare betalar den årliga avgift som föreskrivs i 4 § fastighetsmäklarförordningen.

Den största andelen ärenden rör fastighetsmäklarnas försäkring. Försäkringsskyddet upphör en månad efter det att försäkringsgivaren underrättat Fastighetsmäklarnämnden om att en försäkring upphör att gälla. Så snart en sådan underrättelse inkommit och oftast samma dag förelägger myndigheten mäklaren att innan försäkringsskyddet upphör ge in bevis om gällande försäkring. Om mäklaren inte ger in ett sådant bevis i rätt tid återkallas mäklarens registrering.

En annan stor andel ärenden rör fastighetsmäklarnas årsavgifter. Om en fastighetsmäklare inte betalar årsavgiften senast på eller i nära anslutning till den förfallodag som anges på fakturan, förelägger Fastighetsmäklarnämnden honom att betala avgiften. Om mäklaren ändå inte betalar avgiften återkallas mäklarens registrering.

Någon enstaka gång förekommer det att fastighetsmäklare försätts i konkurs, underkastas näringsförbud eller får förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken. Så snart den tingsrätt som fattat beslutet underrättat Fastighetsmäklarnämnden återkallas mäklarens registrering.

Under år 2005 har 607 mäklare varit föremål för tillsyn i formellt avseende. Fastighetsmäklarnämnden har fattat beslut rörande 489 mäklare. 132 mäklares registrering har återkallats.

**Tabell; prövningen av formella krav och påföljder vid prövningen**

Antal mäklare	2003	2004	2005
Mäklare som varit föremål för tillsyn <sup>1</sup>	586	632	607
Mäklare vars ärende avgjorts	524	557	489
Mäklare vars registrering återkallats	124	114	132

### 2.2.3 Effekter av genomfört tillsynsarbete

En av Fastighetsmäklarnämndens uppgifter är att skapa och utveckla god fastighetsmäklarsed. Så som lagstiftningen nu är utformad sker det genom nämndens beslut i enskilda tillsynsärenden. Nämnden anser att dess beslut gett ytterligare innehåll åt begreppet god fastighetsmäklarsed. Den omständigheten att endast en mindre andel av de registrerade fastighetsmäklarna anmäls till Fastighetsmäklarnämnden (4,7 procent år 2005) och att antalet mäklare som drabbats av disciplinära åtgärder under år 2005 stigit endast marginellt trots att såväl antalet mäklare som antalet genomförda förmedlingar ökat kraftigt kan vara en annan effekt av tillsynsarbetet. Det är också Fastighetsmäklarnämndens förhoppning att tillsynsarbetet medfört ett ökat förtroende från mäklarkårens sida.

#### *Måluppfyllelse*

Fastighetsmäklarnämnden anser att nämnden uppnått målet att utöva god tillsyn över registrerade fastighetsmäklare.

## 2.3 Verksamhetsgrenen Information

*Mål:* God kunskap om fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

*Åtterrapporing:* Fastighetsmäklarnämnden skall redovisa

- insatser riktade till konsumenter, mäklare och mäklarstudenter,
- förbättringar i informationsarbetet,
- övriga insatser för att nå målet, resultat och effekter av genomfört informationsarbete.

<sup>1</sup> Här ingår balanserade ärenden från föregående år och ärenden som påbörjats under året.

### *Insatser*

Det går inte att dra någon klar gräns mellan informationsinsatser som riktar sig till konsumenter, mäklare respektive mäklarstudenter. Här behandlas därför myndighetens informationsverksamhet i ett sammanhang.

Fastighetsmäklarnämnden arbetar med faktablad, vars huvudsakliga målgrupp är konsumenterna. Syftet med faktabladen är att informera om vad nämnden anser vara god fastighetsmäklarsed och om vad som gäller för konsumenter och mäklare när de träffar avtal om fastighetsförmedling. Faktabladen finns på myndighetens webbplats. Under år 2005 har ett nytt faktablad tagits fram som riktar sig till såväl konsumenter som fastighetsmäklare; Fastighetsmäklaren och lagen om åtgärder mot penningtvätt.

Fastighetsmäklarnämnden framställer en årsbok med nämndens avgöranden i tillsynsärenden där nämnden tagit ställning i frågor om god fastighetsmäklarsed m.m. Alla årsböcker finns på nämndens webbplats. Årsboken distribueras även i häftade kompendier och elektroniskt till de universitet och högskolor som anordnar fastighetsmäklarutbildning samt till mäklarkårens två stora branschorganisationer och tre större kedjeföretag.

För att snabbt nå ut med information om vad Fastighetsmäklarnämnden anser vara god fastighetsmäklarsed refereras Fastighetsmäklarnämndens viktigaste avgöranden i tillsynsärenden kontinuerligt på myndighetens webbplats (uttalanden), utan att avvakta att den årliga sammanställningen i en årsbok färdigställts.

Fastighetsmäklarnämndens avgöranden i tillsynsärenden distribueras till mäklarorganisationerna och andra intressenter, bland dem flera journalister, så snart besluten blivit offentliga. Journalister får dessutom ett omfattande material i form av statistikuppgifter, redogörelser för innebörden av god fastighetsmäklarsed m.m. vilket resulterar i ett stort antal artiklar. Myndighetens chef och övrig personal har även, förutom den kontinuerliga kontakten med massmedia, vid flera tillfällen intervjuats mer ingående om god fastighetsmäklarsed m.m. av radio-, TV- och tidningsjournalister. Vidare har några tidskrifter stående spalter med information som de fått från myndigheten. Dessutom har myndighetschefen skrivit i fackpressen.

Fastighetsmäklarnämnden anordnar sedan länge möten med mäklarorganisationerna två gånger om året i syfte att diskutera frågor av gemensamt intresse. Under år 2005 har tillkommit ett möte med företrädare för hyresförmedlarna. Vid mötena informerar myndigheten också om hur den ser på olika sakfrågor. Härutöver har myndigheten haft flera andra överläggningar med branschorganisationerna.

Myndighetens chef och övrig personal har vid sex tillfällen medverkat som föredragshållare vid sammankomster anordnade av mäklarnas branschorganisationer och av större mäklarföretag samt vid Mäklarmässan. Myndighetens personal har vidare vid fler än tio tillfällen informerat om fastighets-

mäklarlagen och om god fastighetsmäklarsed vid andra möten, bland annat med företrädare för myndigheter i Sverige och andra länder. Personalen har också vid 15 tillfällen medverkat i högskolornas utbildning av blivande fastighetsmäklare.

Myndigheten har vid två tillfällen haft överläggningar med Konsumentverket. Dessutom har myndigheten ett samarbete med verket som går ut på att myndighetens personal besvarar frågor från kommunala konsumentvägledare i verkets webbaserade kommunikationskanal Portalen. I Portalens funktion Fråga experten deltar även andra myndigheter och rådgivningsbyråer.

Fastighetsmäklarnämnden avsätter betydande resurser för att besvara förfrågningar per telefon och e-post om god fastighetsmäklarsed.

Som framgår ovan är Fastighetsmäklarnämndens webbplats en viktig kanal för att informera om bland annat god fastighetsmäklarsed. Under år 2005 hade webbplatsen i genomsnitt 1 167 unika besökare per vecka. Vilka som besökte webbplatsen går det inte att dra någon säker slutsats om. De tillfällen då trafiken varit särskilt intensiv går det dock att gissa sig till vilka som besökt webbplatsen. Dessa tillfällen har varit dels den 14 april, dvs. sista dagen för att ansöka om en utbildningsplats vid ett universitet eller en högskola, dels i slutet av oktober då det nya faktabladet Fastighetsmäklaren och lagen om åtgärder mot penningtvätt publicerades och dels i november då myndigheten gjorde ett utskick till samtliga fastighetsmäklaremäklare, varom mera i avsnitt 2.4.2 under rubriken Fastighetsmäklarregistret på Internet.

### ***Förbättringar***

Under år 2005 har Fastighetsmäklarnämnden lagt ned mycket arbete på att förbättra myndighetens webbplats. Vid Fastighetsmäklarnämndens tioårsjubileum presenterades en logotyp för myndigheten. Den är avsedd att användas bland annat i allt informationsmaterial. I samband med att logotypen introducerades fann myndigheten det angeläget att inte bara förse webbplatsen med logotypen utan att även i övrigt förändra utseendet på webbplatsen. Dessutom har informationen på webbplatsen utökats och gjorts mera lättillgänglig. Information på webbplatsen om aktuella ställningstaganden lämnas nu också snabbare än tidigare.

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2005, som tidigare nämnts, för första gången utfärdat allmänna råd för att vägleda fastighetsmäklarna i deras arbete. Avsikten är att nämnden även i fortsättningen skall utfärda allmänna råd.

För att ärendehandläggningen inte skulle bli lidande nödgades myndigheten under år 2004, med hänsyn till den avsevärda ökningen i antalet ansökningar om registrering, att koncentrera tillgängligheten per telefon till två timmar per dag då alla handläggare och registratorerna skulle ta emot telefonsamtal. Under år 2005 har telefontiden utökats med en timma under två eftermiddagar i veckan.

Myndighetens medverkan i utbildningen av blivande fastighetsmäklare har intensifierats. Under år 2005 höll myndighetens personal föredrag vid utbildningsanstalterna vid 15 tillfällen mot sex tillfällen året innan.

### ***Övriga insatser, resultat och effekter***

#### *Insatser*

Genomförda insatser framgår ovan.

#### *Resultat*

Det står helt klart att mäklarorganisationerna och kedjeföretagen noga följer nämndens avgöranden och sedan informerar sina medlemmar och anställda om nämndens inställning.

Att många av mäklarnas kunder tagit till sig informationen som finns på myndighetens webbplats framgår vid många av de telefonsamtal som kommer till myndigheten. Även innehållet i de förfrågningar som kommer in till myndigheten via e-post visar att de som skriver tagit del av myndighetens information. Vidare hänvisar de personer som anmäler fastighetsmäklare till Fastighetsmäklarnämnden inte sällan till uppgifter om god fastighetsmäklarsed som de hämtat från faktabladen.

Mäklarstudenter hör också av sig till myndigheten med frågor om god fastighetsmäklarsed, både i samband med de föreläsningar som myndighetens personal håller hos utbildningsanordnarna och per telefon och e-post. Då framgår det ofta att studenterna redan noga studerat myndighetens informationsmaterial.

#### *Effekter*

Det är svårt att avläsa effekten av den information om olika aspekter av ett förmedlingsuppdrag som Fastighetsmäklarnämnden lämnar. Det är visserligen lockande att hävda att Fastighetsmäklarnämndens informationsinsatser bidragit till en bättre mäklarkår och till bättre genomförda fastighetsförmedlingar men några säkra slutsatser härav går inte att dra.

Det kan dock konstateras att antalet anmälningar mot mäklarna minskat och att de disciplinära åtgärderna mot dem ökat endast marginellt trots att det finns fler registrerade mäklare och att allt fler bostäder överlåts via mäklares förmedling. Det är därför rimligt att anta att myndighetens informationsinsatser och visat intresse för mäklarna och deras förhållanden bidragit till att främja en god kunskap om fastighetsmäklarlagen och om god fastighetsmäklarsed.

### ***Måluppfyllelse***

Fastighetsmäklarnämnden anser att nämnden uppnått målet att sprida god kunskap om fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed.

## 2.4 Övrig återrapportering

### 2.4.1 Uppdelad redovisning och variationer

*Återrapportering:* Fastighetsmäklarnämndens återrapportering skall delas upp per mäklare med fullständig registrering respektive mäklare med registrering som hyresförmedlare. Fastighetsmäklarnämnden skall i sin återrapportering redovisa och kommentera eventuella variationer i antalet registrerings- och tillsynsärenden med avseende på de tre senaste åren.

#### **Registreringsärenden**

##### *Ansökningar om registrering*

**Tabell; ansökningar om registrering**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Inkomna ärenden	380	616	695
Avgjorda ärenden	373	602	671
Ärendebalans vid årets utgång	31	45	69
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	1 900	2 800	2 800
Handläggningstid, antal dagar	30	23	25
<b>Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Inkomna ärenden	1	72	13
Avgjorda ärenden	0	69	17
Ärendebalans vid årets utgång	1	4	0
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	–	5 000	2 900
Handläggningstid, antal dagar	–	189	58

##### *Variation i antal ansökningar om registrering*

Antalet inkomna ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med *fullständig registrering* har ökat kraftigt de senaste åren. Ökningen år 2005 var 13 procent jämfört med år 2004 och 83 procent jämfört med år 2003. Vid en jämförelse med år 2001 har antalet ansökningar ökat med 153 procent.

En av orsakerna till ökningen är att de första eleverna med en sammanhållen programutbildning för fastighetsmäklare utexaminerades under år 2001. Det har också visat sig att utbildningen blivit mycket eftertraktad. Ökningen i antalet ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering kommer sannolikt att avstanna. Marknaden torde snart vara mättad.



Fram till den 1 oktober 2003, då en ändring i 5 § fastighetsmäklarlagen trädde i kraft, behövde sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter (*hyresförmedlare*) inte vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden. Den som då redan var verksam som hyresförmedlare hade dock tid på sig fram till utgången av mars 2004 att ansöka om registrering (övergångsbestämmelse 2).

Det medförde att de som redan var verksamma vid ikraftträdandet ansökte om registrering och registrerades hos Fastighetsmäklarnämnden under år 2004. Därefter har endast ett fåtal ansökt om registrering för hyresförmedlare och nämnden förutser ingen nämnvärd ökning.

#### *Ansökningar om avregistrering*

**Tabell; ansökningar om avregistrering**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Inkomna ärenden	112	<sup>1</sup> 127	123
Avgjorda ärenden	125	115	114
Ärendebalans vid årets utgång	20	32	41
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	350	400	450
Handläggningstid, antal dagar	13	8	13
<b>Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Inkomna ärenden	0	0	1
Avgjorda ärenden	0	0	1
Ärendebalans vid årets utgång	0	0	0
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	–	–	450
Handläggningstid, antal dagar	–	–	0

#### *Variation i antal ansökningar om avregistrering*

Antalet inkomna ansökningar om avregistrering från mäklare med *fullständig registrering* har år 2005 minskat med tre procent jämfört med år 2004 men ökat med tio procent jämfört med år 2003. Totalt sett och särskilt med hänsyn taget till antalet registrerade fastighetsmäklare är variationen inte anmärkningsvärd.

Eftersom kravet på att *hyresförmedlare* skall vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden är nytt och det endast finns ett fåtal mäklare med registrering som hyresförmedlare är antalet ansökningar om avregistrering för närvarande försumbart.

<sup>1</sup> Uppgiften rättad i förhållande till årsredovisningarna för åren 2003 och 2004

**Tillsynsärenden****Lämplighetsprövningen****Tabell; lämplighetsprövningen m.m. – tillsyn genom registerkontroller**

<b>Antal mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn	1 034	1 041	1 036
Mäklare mot vilka enskilda tillsynsärenden påbörjats till följd av registerkontrollerna <sup>1</sup>	33	16	23
<b>Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn	–	0	5
Mäklare mot vilka enskilda tillsynsärenden påbörjats till följd av registerkontrollerna	–	0	0

**Tabell; lämplighetsprövningen m.m. – enskilda tillsynsärenden**

<b>Antal mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn <sup>2</sup>	334	372	423
Mäklare vars tillsynsärende avgjorts	226	274	259
<b>Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn	–	0	1
Mäklare vars tillsynsärende avgjorts	–	0	0

**Tabell; påföljder vid lämplighetsprövningen m.m. – enskilda tillsynsärenden**

<b>Antal mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varnats	37	<sup>3</sup> 43	47
Mäklare vars registrering återkallats	8	<sup>4</sup> 3	0
<b>Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varnats	–	0	0
Mäklare vars registrering återkallats	–	0	0

<sup>1</sup> Antalet mäklare mot vilka enskilda tillsynsärenden påbörjats till följd av registerkontrollerna ingår i uppgiften om antal mäklare som varit föremål för tillsyn (se tabellen Lämplighetsprövningen m.m. – enskilda tillsynsärenden).

<sup>2</sup> Här ingår balanserade ärenden från föregående år och ärenden som påbörjats under året.

<sup>3</sup> I ytterligare ett fall har nämnden beslutat att varna mäklaren men varningen har efter omprövning undandröjts.

<sup>4</sup> I ytterligare ett fall har nämnden beslutat att återkalla en mäklares registrering men återkallelsen har efter omprövning ändrats till en varning. Varningen ingår i uppgiften ovan om antal mäklare som varnats.

**Tabell; prövningen av formella krav och påföljder vid prövningen**

<b>Antal mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn <sup>1</sup>	586	632	591
Mäklare vars ärende avgjorts	524	557	473
Mäklare vars registrering återkallats	124	114	126
<b>Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn	–	0	16
Mäklare vars ärende avgjorts	–	0	16
Mäklare vars registrering återkallats	–	0	6

*Variation i antal tillsynsärenden*

Som tidigare påpekats leder samtliga anmälningar och en hel del av de aktiva tillsynsåtgärderna till att Fastighetsmäklarnämnden startar ett enskilt tillsynsärende mot den berörde mäklaren.

När det gäller anmälningarna är orsaken till att antalet varierar svår att fastställa. Fastighetsmäklarnämnden har inte av anmälningarna kunnat se några trender eller några större avvikelser från det som under tidigare år visat sig orsaka problem vid en förmedling. Det framgår inte heller på annat sätt av anmälningarna vad variationerna beror på.

När det däremot gäller Fastighetsmäklarnämndens aktiva tillsyn är den beroende av vilka resurser nämnden har till sitt förfogande. Om t.ex. antalet anmälningar ökar, minskar resurserna för den aktiva tillsynen.

Ökningen år 2005 i antalet diarieförda tillsynsärenden beror i huvudsak på att ett av de projekt som Fastighetsmäklarnämnden startade under år 2004 lett till att nämnden startat tillsynsärenden mot 82 enskilda mäklare. Med hänsyn till att resurser som tidigare använts i tillsynsverksamheten under år 2005 har måst användas för det ökande antalet ansökningsärenden (se ovan) har nämnden i viss mån ändrat inriktning på handläggningen av anmälningarna genom att granskningen i större utsträckning begränsats i de fall det inte varit uppenbart eller i vart fall sannolikt att den anmälda mäklaren på ett allvarligt sätt brutit mot fastighetsmäklarlagen. Detta förfarande, som påbörjats under år 2004, har utvecklats under år 2005.

De flesta fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare registrerades av Fastighetsmäklarnämnden i slutet av år 2004. Endast en anmälan mot en hyresförmedlare har kommit in till nämnden under år 2005. Med hänsyn till den korta tid de varit registrerade har nämnden inte heller av annan anledning funnit skäl att granska deras verksamhet. Däremot påbörjade myndigheten

<sup>1</sup> Här ingår balanserade ärenden från föregående år och ärenden som påbörjats under året.

under hösten 2004 ett särskilt projekt för att kartlägga om det finns hyresförmedlare som inte är registrerade hos nämnden. Projektet har inte slutförts och är för närvarande vilande.

Variationerna i antal diarieförda ärenden som rör de formella kraven hänger till stor del samman med i vilken utsträckning fastighetsmäklarna byter försäkringsbolag.

Antalet fastighetsmäklare som underlåter att betala sin årsavgift till Fastighetsmäklarnämnden i rätt tid har minskat de senaste tre åren. Det går inte att med säkerhet ange någon orsak till detta men en viktig orsak kan antas vara att myndigheten sedan några år tillbaka närmare granskar de mäklare som systematiskt slarvat med att i tid betala sina årsavgifter.

**Tabell; antal påbörjade enskilda tillsynsärenden**

<b>Antal ärenden<sup>1</sup> rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Tillsynsärenden	871	920	933
varav lämplighetsprövningen	324	334	383
formella krav	547	586	550
<b>Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Tillsynsärenden	–	0	17
varav lämplighetsprövningen	–	0	1
formella krav	–	0	16

### **Information**

Informationsinsatserna har i huvudsak riktat sig till fastighetsmäklare med fullständig registrering, såväl redan registrerade som blivande fastighetsmäklare, samt till deras kunder. Detta beror i stor utsträckning på att antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare liksom antalet personer som ansöker om sådan registrering är ytterst begränsat. Det har inte heller kommit till myndighetens kännedom att det skulle råda några särskilda missförhållanden som myndigheten behövt beakta i sin informationsverksamhet. Myndigheten har emellertid hållit ett möte med företrädare för hyresförmedlarna i syfte att diskutera frågor av gemensamt intresse.

<sup>1</sup> Antal diarieförda ärenden. Flera mäklare kan ingå i ett diariefört ärende och en och samma mäklare kan vara föremål för tillsyn i flera diarieförda ärenden.

## 2.4.2 24-timmarsmyndigheten

*Återrapportering:* Fastighetsmäklarnämnden skall i sin återrapportering redogöra för vilka åtgärder som vidtagits, hur man planerar att gå vidare, hur man samverkar eller planerar att samverka med andra myndigheter och vilka hinder som finns för att uppnå målen med 24-timmarsmyndigheten.

### *Ärendehantering via Internet*

Fastighetsmäklarnämnden arbetar för att skapa möjligheter för att ansöka om registrering som fastighetsmäklare och för annan ärendehantering via Internet. Avsikten är att fastighetsmäklarna via Internet också skall kunna anmäla adressändringar och andra ändringar av uppgifter som finns om dem i mäklarregistret.

För att även i övrigt underlätta för de sökande att ansöka om registrering och för myndigheten att handlägga ansökningsärenden vill myndigheten själv få tillgång till vissa uppgifter som finns hos andra myndigheter och som krävs för att en ansökan skall kunna behandlas. Nu är det i huvudsak den sökande som måste ordna med bevis om uppgifterna. Andra uppgifter måste myndigheten rekvirera brevlades. För att dels en sökande inte skall behöva foga vissa bevis till sin ansökan, dels myndigheten få direkt tillgång till andra uppgifter om den sökande, krävs dock en del författningsändringar.

Som ett första led i arbetet med ärendehantering via Internet har myndigheten under år 2005, med hjälp av en konsult, genomfört en förstudie som tar upp frågan om ansökningar on-line och hur myndigheten kan förenkla sin informationshantering inom ansökningsprocessen.

Myndigheten avser att under år 2006 göra en fördjupad studie i frågan. De hinder som föreligger är dels rent ekonomiska, dels författningsregleringar som styr Fastighetsmäklarnämndens och andra myndigheters verksamhet.

### *Fastighetsmäklarregistret på Internet*

I syfte att göra det möjligt för konsumenter av mäklartjänster att själva snabbt kontrollera om en person är registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden arbetar myndigheten för att göra fastighetsmäklarregistret tillgängligt på Internet. Myndigheten, som redan år 2000 undersökte möjligheten att göra detta men beslutade att avvakta, har nu påbörjat förberedelsearbetet. Myndigheten har således i november 2005 gjort ett utskick till samtliga registrerade mäklare. Mäklarna ombads att meddela om de medger att vissa uppgifter om dem publiceras på myndighetens webbplats. De ombads samtidigt att kontrollera och rätta de uppgifter som finns om dem i mäklarregistret samt att komplettera uppgifterna med sina e-postadresser. Registreringen av insamlade uppgifter påbörjades under år 2005 med hjälp av personal från ett bemanningsföretag och beräknas vara avslutad under våren 2006.

*Information till fastighetsmäklarna via e-post*

För att snabbt nå samtliga fastighetsmäklare med särskilt viktig och angelägen information planerar myndigheten att sprida viss information via e-post. Förberedelserna för detta har påbörjats under år 2005 genom att myndigheten efterfrågat fastighetsmäklarnas e-postadresser (se ovan). Så snart registreringen av mäklarnas e-postadresser är avslutad kan denna informationsspridning påbörjas.

*Övrigt*

Fastighetsmäklarnämnden samarbetar med Konsumentverket om att besvara frågor från kommunala konsumentvägledare i verkets webbaserade kommunikationskanal Portalen (se avsnitt 2.3 under rubriken Insatser). I övrigt arbetar myndigheten kontinuerligt med att förbättra sin webbplats och informationen på webbplatsen.

### 2.4.3 Ökad effektivitet

*Återrapportering:* Fastighetsmäklarnämnden skall redovisa vilka insatser som vidtagits för att ytterligare effektivisera och förbättra nämndens verksamhet för att uppnå uppsatta mål.

De insatser som vidtagits framgår av redovisningen ovan. Fastighetsmäklarnämnden vill dock sammanfattningsvis framhålla följande.

Registreringsverksamheten har effektiviserats genom att rutinerna för den löpande ärendehandläggningen har utvecklats. En framtida effektivisering kan förväntas dels genom att nya föreskrifter om krav för registrering som fastighetsmäklare beslutats, dels genom att ändringar i fastighetsmäklarförordningen föreslagits, dels genom en förväntad ändring i nämndens instruktion och dels genom det påbörjade arbetet för att möjliggöra ärendehantering via Internet.

Tillsynsverksamheten har effektiviserats dels genom att en skrivelse med information om handläggningen av ett tillsynsärende skickas till de mäklare som är föremål för tillsyn, dels genom att myndigheten utökat sin mediebevakning och för första gången beslutat Allmänna råd till fastighetsmäklarna.

Informationsverksamheten har effektiviserats dels genom att informationen på myndighetens webbplats utökats och gjorts mera lättillgänglig, dels genom att de ovan nämnda allmänna råden publicerats, dels genom att ett nytt faktablad utarbetats, dels genom att telefontiden utökats, dels ock genom en utökad närvaro i branschen och utbildningen. En framtida effektivisering kan förväntas genom det påbörjade arbetet med att göra fastighetsmäklarregistret tillgängligt på Internet.

Fastighetsmäklarnämnden anser att de vidtagna åtgärderna sammantaget i hög grad bidrar till att de uppsatta målen uppnås.

### 3. Organisationsstyrning

*Åtterrapporing:* Fastighetsmäklarnämnden skall redovisa mål och måluppfyllelse för kompetensförsörjningen. Av redovisningen skall framgå

- i vilken omfattning myndighetens mål för kompetensförsörjning under 2005 har uppnåtts,
- vilka åtgärder som har vidtagits och
- vilka mål som gäller för myndighetens kompetensförsörjning 2006 och 2007-2008.

Inom ramen för detta skall myndighetens insatser för att främja etnisk och kulturell mångfald och ökad hälsa samt för att åstadkomma en ändamålsenlig åldersstruktur, könsfördelning och rörlighet bland personalen framgå.

Fastighetsmäklarnämnden skall också åtterrapporera lokalkostnad respektive overheadkostnad per anställd.

#### 3.1 Kompetensförsörjning

*Allmänt*

På myndigheten arbetade vid ingången av 2005 tio anställda inklusive myndighetschefen.

Åldersspridningen bland personalen var acceptabel. 70 procent av de anställda var kvinnor. Etniskt och kulturellt var gruppen homogen. Personalen är dock för liten för att ge ett relevant statistiskt underlag för någon närmare analys av situationen eller någon särskild åtgärdsplan för framtiden.

Fastighetsmäklarnämnden köpte stödkompetens i form av ekonomi- och löneadministration från Kammarkollegiet.

*Ledningskompetensen* bestod av, förutom myndighetschefen, en kanslichef; bägge kvinnor.

*Kärnkompetensen* bestod av fem kvalificerade handläggare, tre kvinnor och två män, med huvudsaklig uppgift att bereda och föredra ärenden inför nämnden samt att informera om myndighetens verksamhet och om god fastighetsmäklar-sed. En av de kvinnliga handläggarna var även kanslichefens ställföreträdare. Samtliga var jurister.

*Stödkompetensen* bestod av två registratorer, bägge kvinnor, och en IT-handläggare, en man. De handlade även okomplicerade ärenden och hörde således delvis till gruppen kärnkompetens. IT-handläggaren administrerade myndighetens lokala datornätverk och utvecklade myndighetens webbplats samt medverkade i den Internetanknutna informationsverksamheten. Han bistod även registraturen vid semestrar och annan frånvaro.

## ***Kompetensförsörjning 2005***

### *Allmänt*

Målen för Fastighetsmäklarnämndens kompetensförsörjning 2005 har i stort sett uppnåtts.

För att myndigheten även fortsättningsvis skall vara en attraktiv arbetsplats som kan rekrytera och behålla personal har lönenivån vid myndigheten höjts i samband med lönerevisionen hösten 2005.

Myndigheten har satsat på utbildning som riktar sig till hela personalen dels genom att vid två tillfällen anlita externa föreläsare, dels genom att göra studiebesök på två myndigheter med verksamhet som berör fastighetsmäklarna. Härutöver har myndigheten satsat på intern och extern utbildning för enskilda medarbetare. Antalet utbildningsdagar har under år 2005 uppgått till i genomsnitt sex dagar per anställd.

**Tabell; utbildning av personalen**

<b>Utbildningsdagar per anställd</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Antal dagar	3	4	6

För att främja personalens hälsa uppmuntrar myndigheten motion genom att subventionera personalens kostnader för att delta i olika typer av motionsaktiviteter. Under år 2005 har hela personalen deltagit i en så kallad steg-tävling. Vidare har fyra personer som börjat sina anställningar under åren 2004 och 2005 erbjudits och genomgått hälso- och arbetsmiljöundersökning. Företagshälsovården har också genomfört en ergonomirond på arbetsplatsen. Myndigheten har vidare stått för vissa rehabiliteringsinsatser.

Vid de rekryteringar som gjorts under år 2005 har myndigheten i första hand strävat efter en jämnare könsfördelning på myndigheten. Myndigheten är för liten för att samtidigt särskilt sträva efter etnisk och kulturell mångfald samt ändrad åldersstruktur bland personalen, även om en föryngring oftast blir en naturlig följd av nyrekryteringar. Då personal från bemanningsföretag anlitas har myndigheten aktivt valt personer med annan kulturell bakgrund.

Intern rörlighet är möjlig endast i mycket begränsad utsträckning med hänsyn till myndighetens storlek och verksamhet.

### *Ledningskompetens*

En ny myndighetschef, en kvinna, tillträdde sin befattning i mars 2005. För att lära känna sitt nya arbetsområde har hon ägnat våren åt att träffa företrädare för andra myndigheter med anknytning till fastighetsmäklarnas verksamhet samt mäklarnas branschorganisationer. Under hösten har hon träffat enskilda mäklare, bland annat vid studiebesök på två mäklarfirmor samt vid möten med bransch- och intresseorganisationer.

Den juristhandläggare som år 2004 utsågs till kanslichefens ställföreträdare har under år 2005 haft ett tungt ansvar för att föreslå nya föreskrifter om krav för



registrering av fastighetsmäklare samt för att överlägga med och informera universitet och högskolor om utbildningskraven. Det har därför funnits begränsat utrymme för henne att sätta sig in i kanslichefens arbetsuppgifter.

#### *Kärnkompetens*

I början av år 2005 har en kvinnlig juristhandläggare ersatt en annan kvinnlig handläggare med motsvarande kompetens som slutat sin anställning under år 2004. Myndigheten hade som mål att härutöver nyrekrytera två handläggare, en jurist med förvaltningsrättslig erfarenhet och en kvalificerad jurist med domarbakgrund, vilket dock krävde ökade ekonomiska resurser.

Myndigheten saknade ekonomiska resurser att redan år 2005 förstärka kärnkompetensen. I slutet av året har myndigheten dock rekryterat en manlig juristhandläggare som börjar sin anställning i februari 2006. Med denna rekrytering har könsfördelningen inom gruppen kärnkompetens blivit relativt jämn. Totalt sett inom myndigheten har rekryteringen dock inte inneburit någon nämnvärd förändring i könsfördelningen.

#### *Stödkompetens*

Myndighetens mål var att knyta ytterligare en person till registraturen. Av ekonomiska skäl har inte heller någon personal kunnat nyanställas till gruppen stödkompetens under år 2005. I slutet av året har emellertid en assistent, en kvinna, rekryterats som börjar sin anställning i januari 2006.

Myndighetens särskilda satsning att bredda registratoreernas kompetens genom extern utbildning har fortsatt under år 2005, genom att en av dem påbörjat en utbildning till diplomerad registrator.

IT-handläggaren deltog i flera externa seminarier rörande e-förvaltning och i utbildning om personuppgiftslagen.

I övrigt ser Fastighetsmäklarnämnden kontinuerligt över frågan om delegering av handläggande uppgifter och även beslutanderätten i registreringsärenden till gruppen stödkompetens. Syftet är att delegera arbetsuppgifter så långt det med hänsyn till nämndens instruktion är möjligt utan att åsidosätta rättssäkerheten. Under år 2005 har rätten att besluta om avregistrering av mäklare som själva begär det på Fastighetsmäklarnämndens blankett delegerats till denna grupp.

#### *Sjukfrånvaro*

Den totala sjukfrånvaron har varit 7,2 procent av tillgänglig arbetstid och långtidssjukfrånvaron (60 kalenderdagar) 16,0 procent i förhållande till den totala sjukfrånvaron.

### ***Kompetensförsörjning 2006 respektive 2007–2008***

#### *Allmänt*

Åldersstrukturen vid Fastighetsmäklarnämnden är sådan att det inte är aktuellt med några pensionsavgångar inom de närmaste tre åren. Inte heller av andra skäl förutser myndigheten något behov av rekryteringar annat än för att ersätta personal som eventuellt slutar sin anställning.

Myndighetens mål är att även i fortsättningen utveckla hela personalens kompetens genom intern och extern utbildning.

#### *Ledningskompetens*

Myndighetschefen kommer att delta i ledarskapsseminarium för myndighetschefer.

Myndighetens mål är att – genom intern kompetensöverföring och extern utbildning – göra det möjligt att successivt överföra vissa av kanslichefens arbetsuppgifter till hennes ställföreträdare för att frigöra kanslichefen för andra arbetsuppgifter.

#### *Kärnkompetens*

Myndigheten förutser inte något omedelbart behov vad gäller kärnkompetensen. Målet är dock att förstärka denna kompetens genom att kanslichefen i viss mån frigörs för arbetsuppgifter inom kärnområdet (jämför ovan under rubriken ledningskompetens).

#### *Stödkompetens*

Myndigheten kommer att fortsätta den särskilda satsningen att bredda registratorernas kompetens.

I och med att en person nyrekryterats för arbetsuppgifter inom stödkompetensområdet förutser myndigheten inte heller här några andra behov än kompetensutveckling av den nyanställda för att stödja registraturen vid semestrar och annan frånvaro.

Genom nyrekryteringen skall också IT-handläggaren frigöras för att i större utsträckning kunna ägna sig åt utvecklingen av 24-timmarsmyndigheten. Myndigheten kommer att fortsätta satsningen på kompetensutvecklingen på IT-området.

## 3.2 Lokalkostnader

Lokalkostnaden per medelantal anställda uppgick år 2005 till 64 000 kr. En orsak till minskningen är att myndigheten våren 2004 flyttade till nya billigare lokaler men i samband med flytten hade dubbla lokalkostnader under ett kvartal. Under år 2005 har myndigheten inte haft några sådana kostnader. En annan orsak är att antalet anställda ökat från tio till tolv. En av dessa är myndighetens tidigare chef som dock sedan mars 2005 disponerat ett arbetsrum på annat håll. Kostnaden per anställd som arbetar i myndighetens lokaler uppgick till 70 000 kr.

**Tabell; lokalkostnad**

Lokalkostnad	2003	2004	2005
Lokalkostnad per anställd; tkr	130	114	64

### 3.3 Overheadkostnader

De totala overheadkostnaderna uppgick år 2005 till ca 3,5 miljoner kronor. I overheadkostnaderna ingick ca 400 000 kr som i huvudsak avser kostnader för insamling av uppgifter från fastighetsmäklarna och för uppdatering av fastighetsmäklarregistret för att kunna göra registret tillgängligt på Internet (jämför avsnitt 2.4.2, 24-timmarsmyndigheten). En mindre del avser vissa kostnader i samband med Fastighetsmäklarnämndens tioårsjubileum.

Overheadkostnaderna har fördelats på respektive verksamhetsgren efter lönesumman för verksamhetsgrenen. Per medelantal anställda uppgick overheadkostnaderna till 289 000 kr.

År 2004 uppgick de totala overheadkostnaderna till ca 3,5 miljoner kronor och overheadkostnaderna per medelantal anställda till 348 000 kr.

**Tabell; Overhead per anställd; tkr**

OH-kostnad per anställd	2003	2004	2005
OH-kostnad totalt	362	348	289

## 4. Resurser och kostnader

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2005 haft totala kostnader som avräknats anslaget till ett belopp om ca 10,1 miljoner kronor. Personalkostnaderna inklusive nämndledamöternas arvoden uppgick till ca 8,9 miljoner kronor, vari också ingår en pensionsavsättning om ca 1,6 miljoner kronor inklusive särskild löneskatt.

**Tabell; fördelning av resurser och kostnader 2005, tkr**

Verksamhetsgren	Årsarbets- krafter totalt	Lönekost- nader kärn- verksam- heten	Arvoden m.m. till ledamöter	Övriga direkta kostnader	Overhead- kostnader inkl löne- kostnader <sup>1</sup>	Totala kostnader
Registrering <sup>2</sup>	2,8	1 640	123	1	727	2 491
Tillsyn	5,5	2 838	327	0	1 790	4 955
Information	2,7	1 627	0	56	952	2 635
<b>Totalt</b>	<b>11,0</b>	<b>6 105</b>	<b>450</b>	<b>57</b>	<b>3 469</b>	<b>10 081</b>

<sup>1</sup> I Overheadkostnaderna ingår även nämndens arvoden vid behandling av årsredovisning och budgetunderlag

<sup>2</sup> I uppgifterna ingår kostnader för att föreslå ändring i fastighetsmäklarförordningen avseende vissa utländska utbildningar; nära en halv årsarbetskraft samt nämndledamöternas arvoden.

I nedanstående tabell anges fördelningen av resurser och kostnader år 2005 med jämförelsetal för åren 2003 och 2004.

**Tabell; fördelning av resurser och kostnader 2003–2005, tkr**

Verksamhetsgren	Årsarbetskrafter totalt			Lönekostnader kärnverksamheten			Arvoden m.m. till ledamöterna			Övriga direkta kostnader			Overhead-kostnader inkl lönekostnader			Totala kostnader		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Registrering	0,9	2,1	2,8	402	1 104	1 640	52	108	123	0	3	1	303	712	727	757	1 927	2 491
Tillsyn	6,5	5,3	5,5	3 112	3 281	2 838	394	284	327	10	54	0	2 346	2 121	1 790	5 862	5 740	4 955
Information	1,6	1,7	2,7	827	1 053	1 627	17	5	0	68	47	56	608	647	952	1 520	1 752	2 635
<b>Totalt</b>	<b>9,0</b>	<b>9,1</b>	<b>11,0</b>	<b>4 341</b>	<b>5 438</b>	<b>6 105</b>	<b>463</b>	<b>397</b>	<b>450</b>	<b>78</b>	<b>104</b>	<b>57</b>	<b>3 257</b>	<b>3 480</b>	<b>3 469</b>	<b>8 139</b>	<b>9 419</b>	<b>10 081</b>

## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2005	2004
<b>Verksamhetens intäkter</b>			
Intäkter av anslag		10 081	9 418
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	1	12	18
Finansiella intäkter	2	9	37
<b>Summa</b>		<b>10 102</b>	<b>9 473</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>			
Kostnader för personal	3	-8 946	-6 362
Kostnader för lokaler		-772	-1 140
Övriga driftkostnader		-1 898	-1 719
Finansiella kostnader	4	-7	-10
Avskrivningar och nedskrivningar		-200	-188
<b>Summa</b>		<b>-11 823</b>	<b>-9 419</b>
<b>Verksamhetsutfall</b>		<b>-1 721</b>	<b>54</b>
<b>Uppbördsverksamhet</b>			
Intäkter av avgifter m.m. samt andra intäkter som inte disponeras av myndigheten		9 693	8 869
Medel som tillförts statsbudgeten från uppbördsverksamhet		-9 693	-8 869
<b>Saldo</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kapitalförändring</b>	5	<b>-1 721</b>	<b>54</b>

# BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2005-12-31	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	6	21	37
<b>Summa</b>		<b>21</b>	<b>37</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7	175	130
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	8	171	308
<b>Summa</b>		<b>346</b>	<b>438</b>
<b>Fordringar</b>			
Fordringar hos andra myndigheter	9	184	126
Övriga fordringar		12	2
<b>Summa</b>		<b>196</b>	<b>128</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Förutbetalda kostnader	10	308	272
Övriga upplupna intäkter		0	63
<b>Summa</b>		<b>308</b>	<b>335</b>
<b>Avräkning med statsverket</b>			
Avräkning med statsverket	11	-545	-1 541
<b>Summa</b>		<b>-545</b>	<b>-1 541</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	12	922	1 961
<b>Summa</b>		<b>922</b>	<b>1 961</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 248</b>	<b>1 358</b>
<b>KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Myndighetskapital</b>			
Balanserad kapitalförändring	13	-566	-620
Kapitalförändring enligt resultaträkningen	5	-1 721	54
<b>Summa</b>		<b>-2 287</b>	<b>-566</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	14	1 633	0
<b>Summa</b>		<b>1 633</b>	<b>0</b>
<b>Skulder m.m.</b>			
Lån i Riksgäldskontoret	15	277	475
Skulder till andra myndigheter		267	230
Leverantörsskulder		480	423
Övriga skulder		139	115
<b>Summa</b>		<b>1 163</b>	<b>1 243</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Upplupna kostnader	16	739	681
<b>Summa</b>		<b>739</b>	<b>681</b>
<b>SUMMA KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 248</b>	<b>1 358</b>

# ANSLAGSREDOVISNING

## Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Not	Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl regl. brev	Omdispo- nerade anslags- belopp	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
Uo 24 40:4 (2004)	17	1 541		-1 541			
Uo 24 40:4 ap.1							
Ramanslag							
Fastighetsmäklarnämnden		0	9 425	1 202	10 627	-10 081	546
<b>Summa</b>		<b>1 541</b>	<b>9 425</b>	<b>-339</b>	<b>10 627</b>	<b>-10 081</b>	<b>546</b>

## Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Beräknat belopp	Inkomster
2553		
Registreringsavgift till Fastighetsmäklarnämnden		
Årsavgifter	8 296	8 417
Ansökningsavgifter	957	1 276
<b>Summa</b>	<b>9 253</b>	<b>9 693</b>

## FINANSIERINGSANALYS

(tkr)	Not	2005	2004
<b>DRIFT</b>			
Kostnader	18	-11 623	-9 162
<b>Finansiering av drift</b>			
Intäkter av anslag		10 081	9 418
Intäkter av avgifter och andra ersättningar		12	18
Övriga intäkter		9	37
<b>Summa medel som tillförts för finansiering av drift</b>		<b>10 102</b>	<b>9 473</b>
Ökning(-) av kortfristiga fordringar		-41	-101
Ökning(+) av kortfristiga skulder		1 809	377
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DRIFT</b>		<b>247</b>	<b>587</b>
<b>INVESTERINGAR</b>			
Investeringar i materiella tillgångar		-92	-326
Investeringar i immateriella tillgångar		0	-50
<b>Summa investeringsutgifter</b>		<b>-92</b>	<b>-376</b>
<b>Finansiering av investeringar</b>			
Lån från Riksgäldskontoret		0	376
- amorteringar		-198	-256
<b>Summa medel som tillförts för finansiering av investeringar</b>		<b>-198</b>	<b>120</b>
<b>KASSAFLÖDE TILL INVESTERINGAR</b>		<b>-290</b>	<b>-256</b>
<b>UPPBÖRDSVERKSAMHET</b>			
Intäkter av avgifter m.m. samt andra intäkter som inte disponeras av myndigheten		9 693	8 869
<b>Inbetalningar i uppbördsverksamhet</b>		<b>9 693</b>	<b>8 869</b>
<b>Medel som tillförts statsbudgeten från uppbördsverksamhet</b>		<b>-9 693</b>	<b>-8 869</b>
<b>FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>		<b>-43</b>	<b>331</b>
<b>SPECIFIKATION AV FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>			
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>420</b>	<b>89</b>
Minskning(-) av tillgodohavande hos Riksgäldskontoret		-1 039	271
Ökning(+) av avräkning med statsverket		996	60
<b>SUMMA FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>		<b>-43</b>	<b>331</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>377</b>	<b>420</b>



# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

(Belopp i tusental kronor där ej annat anges)

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

#### Tillämpade redovisningsprinciper

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

Efter brytdagen har fakturor överstigande 5 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

### Värderingsprinciper

#### Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas förvärvade licenser och rättigheter, förbättringsutgifter på annans fastighet, samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst 10 tkr och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år. Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsmetod. Avskrivning under anskaffningsåret sker från den månad tillgången tas i bruk. Bärbara datorer och tillbehör kostnadsförs löpande.

#### *Tillämpade avskrivningstider*

3 år	Dataprogram, licenser, rättigheter Datorer och tillbehör
5 år	Förbättringsutgifter på annans fastighet Övriga kontorsmaskiner Inredningsinventarier

#### Omsättningstillgångar

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

#### Skulder

Skulder har tagits upp till nominellt belopp.

## Ersättningar och andra förmåner

### Nämndledamöter och suppleanter / andra styrelseuppdrag

	Ersättning
Björn Bergquist (S) -Allmänna mäklarbyrån AB (L)	33
Torbjörn Fundin (L) -Länsrätten i Stockholms län (värderingsteknisk ledamot) -Fundin Fastighetsvärdering HB (L) -Fastighetsrättsliga nämnden inom SBR (L) - ARN, Bostadsavdelningen (L)	27
Anna-Lena Järvstrand (ordförande) fr.o.m. 2005-03-15 -Marknadsdomstolen (ordinarie juristledamot fr.o.m. 2005-07-01) -Insättningsgarantinämnden (L t.o.m. 2005-06-30) -Domkapitlet i Stockholms stift (ersättare för domarledamot) -Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfaren ledamot)	
Kenneth Kanckos (L)	21
Peter Knutsson (L) fr. o. m. 2005-01-01	15
Eva Lindström (L)	24
Berith Malmberg (L) -Hornkorallen AB (L) -Mäklarnytt i Göteborg AB (S) -Kammarrätten i Jönköping (särskild ledamot)	26
Annika Marcus (vice ordförande) -Oljekrisnämnden (L) -Regionala etikprövningsnämnden i Stockholm (ordf)	47
Kristina Mårtensson (S) -Luleå tekniska universitet (L)	18
Maria Renmyr (ordförande) tom 2005-03-14 -Marknadsdomstolen (S) tom 2005-08-30	
Lennart Sjögren (S) -Länsrätten i Gävleborgs län (värderingsteknisk ledamot) -Högskolan i Gävle, programmet fastighetsmäklarutbildningen -Gävle Energi AB (L) -Gävle Kraftvärme AB (L) -Gävle Energisystem AB (L) -Gävle Stadshus AB (S) -Boverket (L)	27
Märit Walfridsson (L) -Länsrätten i Gävleborgs län (värderingsteknisk ledamot)	21
Christina Westerling	21

**Ledande befattningshavare / styrelseuppdrag**

	Lön
Anna-Lena Järvstrand (myndighetschef) from 2005-03-15 -Marknadsdomstolen (ordinarie juristledamot fr.o.m. 2005-07-01) -Insättningsgarantinämnden (L t.o.m. 2005-06-30) -Domkapitlet i Stockholms stift (ersättare för domarledamot) -Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfaren ledamot)	581
Maria Renmyr (ordförande) tom 2005-03-14 -Marknadsdomstolen (S) tom 2005-08-30 -ARN (avdelningsordförande) from 2005-09-01	694

**Anställdas sjukfrånvaro**

Uppgifter om sjukfrånvaro, se sid 33 i resultatredovisningen.

**Resultaträkning**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Not 1 Intäkter av avgifter och andra ersättningar</b>		
Intäkter av avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen	6	6
Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	6	12
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>18</b>
<b>Not 2 Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter räntekonto i Riksgäldskontoret	9	37
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>37</b>
<b>Not 3 Kostnader för personal</b>		
Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	4 688	4 094
Övriga kostnader för personal	4 258	2 268
<b>Summa</b>	<b>8 946</b>	<b>6 362</b>
<b>Not 4 Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader avseende lån i Riksgäldskontoret	7	10
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<b>Not 5 Årets kapitalförändring</b>		
Avskrivningar	-200	-188
Amorteringar	198	256
Periodiseringsdifferenser	-1 719	-14
<b>Summa</b>	<b>-1 721</b>	<b>54</b>

Skillnaden mellan åren beror på en pensionsavsättning enl beslut från SPV.

**Balansräkning**

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Not 6 Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	50	0
Årets anskaffningar	0	50
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13	0
Årets avskrivningar	-16	-13
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>21</b>	<b>37</b>
<b>Not 7 Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>		
Ingående anskaffningsvärde	153	0
Årets anskaffningar	77	153
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23	0
Årets avskrivningar	-32	-23
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>175</b>	<b>130</b>
<b>Not 8 Maskiner, inventarier, installationer m.m.</b>		
Ingående anskaffningsvärde	683	610
Årets anskaffningar	15	174
Årets utrangeringar, anskaffningsvärde	0	-101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-375	-255
Årets avskrivningar	-152	-152
Årets utrangeringar avskrivningar	0	32
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>171</b>	<b>308</b>
<b>Not 9 Fordringar hos andra myndigheter</b>		
Fordran ingående mervärdesskatt	179	116
Fordran på Riksgäldskontoret	5	10
<b>Summa</b>	<b>184</b>	<b>126</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader</b>		
Förutbetalda hyreskostnader	222	220
Övriga förutbetalda kostnader	86	52
<b>Summa</b>	<b>308</b>	<b>272</b>
<b>Not 11 Avräkning med statsverket</b>		
Ingående balans	-1 541	-1 600
<i>Avräknat mot statsbudgeten:</i>		
Anslag	10 081	9 418
Inkomstittlar	-9 693	-8 869
<i>Avräknat mot statsverkets checkräkning:</i>		
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-9 086	-9 357
Uppbördsmedel m.m.	9 734	8 903
Transfereringar m.m.	-40	-36
<b>Utgående balans</b>	<b>-545</b>	<b>-1 541</b>

	2005-12-31	2004-12-31
<b>Not 12 Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret</b>		
Beviljad räntekontokredit hos Riksgäldskontoret enligt regleringsbrev	958	928
Anslagsmedel	922	1 961
<b>Summa behållning på räntekonto</b>	<b>922</b>	<b>1 961</b>
varav kortsiktigt likviditetsbehov	0	184

Det kortsiktiga likviditetsbehovet (30dgr) täcks med ingående behållning på räntekontot samt anslagstilldelningen i januari.

Faktorer som påverkar likviditeten i januari är bla utbetalning av löner och leverantörs-skulder samt inbetalning av anslagsmedel.

<b>Not 13 Balanserad kapitalförändring</b>		
Periodiseringsdifferenser	-566	-620
<b>Summa</b>	<b>-566</b>	<b>-620</b>

<b>Not 14 Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Ingående avsättning	0	0
Årets pensionskostnad	1 633	0
<b>Utgående avsättning</b>	<b>1 633</b>	<b>0</b>

<b>Not 15 Lån i Riksgäldskontoret</b>		
Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
Ingående balans	475	355
Under året nyupptagna lån	0	376
Årets amorteringar	-198	-256
<b>Utgående balans</b>	<b>277</b>	<b>475</b>
Beviljad låneram enligt regleringsbrev	1 000	1 000

<b>Not 16 Upplupna kostnader</b>		
Upplupna semesterlöner och löner inkl. sociala avgifter	594	543
Övriga upplupna kostnader	145	138
<b>Summa</b>	<b>739</b>	<b>681</b>

## Anslagsredovisning

<b>Not 17 Fastighetsmäklarnämnden</b>	
<b>Uo 24 40:4</b>	
Enl regeringsbeslut 2005-08-18 (Jo2005/1935) disponerar Fastighetsmäklarnämnden 78 procent av 2004 års utgående överföringsbelopp.	

**Finansieringsanalys**

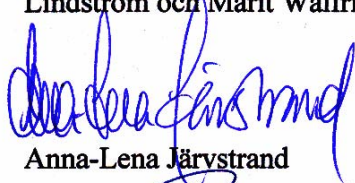
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>Not 18 Kostnader</b>		
Kostnader enligt resultaträkningen	11 823	9 419
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-69
Avskrivningar	-200	-188
<b>Kostnader</b>	<b>11 623</b>	<b>9 162</b>

# SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA UPPGIFTER

(tkr)	2005	2004	2003	2002	2001
<b>Låneram Riksgäldskontoret</b>					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	277	475	355	343	404
<b>Kontokrediter Riksgäldskontoret</b>					
Beviljad	958	928	904	790	700
Maximalt utnyttjad	0	0	637	615	133
<b>Räntekonto Riksgäldskontoret</b>					
Ränteintäkter	9	37	25	2	25
Räntekostnader	0	0	-1	-15	0
<b>Avgiftsintäkter</b>					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	12	18	18	15	10
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	9 253	8 200	8 100	7 845	8 100
Avgiftsintäkter	9 693	8 869	8 158	7 992	7 689
<b>Anslagskredit</b>					
Beviljad	0	234	226	395	211
Utnyttjad	0	0	0	0	181
<b>Anslag</b>					
<i>Reservationsanslag</i>					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	546	1 541	1 602	261	0
varav intecknat	0	0	0	0	0
<b>Bemyndiganden</b>	Ej tillämpligt				
<b>Personal</b>					
Antalet årsarbetskrafter (st)	11	9	9	10	8
Medelantalet anställda (st)	12	10	9	10	9
<b>Driftkostnad per årsarbetskraft</b>	1 056	1 025	889	893	951
<b>Kapitalförändring</b>					
Årets	-1 721	54	-49	-148	-141
Balanserad	-566	-620	-571	-476	-335



Beslut i detta ärende har fattats av Fastighetsmäklarnämndens ordförande Anna-Lena Järvstrand, dess vice ordförande Annika Marcus samt ledamöterna Björn Bergquist, Torbjörn Fundin, Kenneth Kanckos, Peter Knutsson, Eva Lindström och Märit Walfridsson. Eva Kristina Ohlson har varit föredragande.



Anna-Lena Järvstrand



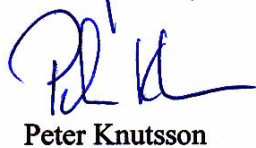
Annika Marcus



Torbjörn Fundin



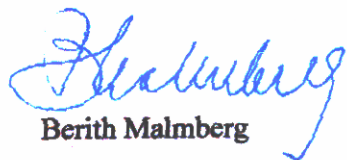
Kenneth Kanckos



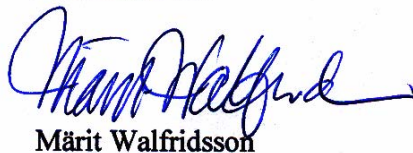
Peter Knutsson



Eva Lindström



Berith Malmberg



Märit Walfridsson