

Årsredovisning 2006



Innehållsförteckning

Förord	5
Verksamhet	7
1. Verksamhetsstyrning	7
1.1 Politikområde konsumentpolitik	7
1.1.1 Verksamhetsområde Konsumentskydd och tillgänglighet	8
1.1.1.1 Verksamhetsgren Tillsyn	8
Registrering	9
Ansökan om registrering	9
Ansökan om avregistrering	10
Hur registreringsarbetet genomförts och utvecklats	11
Tillsyn	15
De formella kraven	15
Lämplighetsprövningen m.m.	16
Hur tillsynsarbetet genomförts och utvecklats	18
1.1.2 Verksamhetsområde Medvetna och kunniga konsumenter	22
1.1.2.1 Verksamhetsgren Råd och stöd	23
1.1.3 Verksamhetsområde Producentansvar	25
1.1.3.1 Verksamhetsgren Branschkontakter	25
2. Övriga mål och återrappporteringskrav	28
Uppdelad redovisning	28
Variationer	28
Ökad effektivitet	30
3. Organisationsstyrning	30
Lokalkostnader	30
Overheadkostnader	31
3.1 Kompetensförsörjning m.m.	31
Åtgärder	31
Hur åtgärderna bidragit till att uppnå målen	33
Sjukfrånvaro	33
4. Särskilda åtaganden	34
5. Resurser och kostnader	34
Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Anslagsredovisning	39
Finansieringsanalys	40
Tilläggsupplysningar och noter	41
Sammanställning över väsentliga uppgifter	47

Förord



Det har varit ytterligare ett spännande år; var skall det sluta?!

Under året har nämnden och dess medarbetare verkligen arbetat efter vår devis Bättre föregripa än ingripa.

Flera av oss har ofta varit ute och talat med fastighetsmäklare och med fastighetsmäklarstuderingar – allt i syfte att sprida kunskap om vår verksamhet och vad vi kan göra för fastighetsmäklarna. Vi har också träffat alla utbildningsanordnare för att försäkra oss om att de rätt tagit emot de nya föreskrifterna och ge dem de råd de önskat.

På kansliet har vi skapat nya informationsserier i avsikt att göra nämndens uppfattning om god fastighetsmäklarsed mer lättillgänglig för fastighetsmäklarna. Faktablads-serien *Bra att veta om* som främst vänt sig till konsumenter har utökats med en serie som vänder sig till fastighetsmäklarna *Bra för fastighetsmäklarna att veta om* och innehållet i årsböckerna (nämndens avgöranden) gör vi successivt mer lättillgängligt genom serien *God fastighetsmäklarsed*. Att all vår information är tillgänglig för både konsumenter och fastighetsmäklare är förstås ett extra plus.

Ekonomi har vi tyvärr klarat med råge. I anledning av en del personalfrånvaro, som inte kunnat täckas upp av vikarier, kommer en inte obetydlig del av 2006 års anslag att återlämnas. Av ramanslaget för år 2006 om 12,1 miljoner kronor har endast 11,5 miljoner kronor utnyttjats. Det är dock vår stora förhoppning att de pengarna skall kunna återföras till nämnden under år 2007 då nyanställning förbereds för att undvika de av såväl fastighetsmäklarna som nämnden oönskade långa handläggningstiderna.

I övrigt arbetar vi vidare på nämnden med den av oss under året uppsatta visionen för ögonen

TRYGGA SPEKULANTER & NÖJDA PARTER.

Anna-Lena Järvstrand

Fastighetsmäklarnämnden

Ledamöter i nämnden år 2006



Från vänster Märit Walfridsson (kvarstår år 2007), Björn Bergquist, Berith Malmberg, Torbjörn Fundin, Kenneth Kanckos (kvarstår år 2007), Lennart Sjögren, Kristina Mårtensson, Peter Knutsson, Annika Marcus, vice ordförande (kvarstår år 2007), Eva Lindström (kvarstår år 2007), (kanslichefen Eva Kristina Ohlson) och Anna-Lena Järvstrand, ordföranden (kvarstår år 2007). På bilden saknas Christina Westerling.

Nyttillträdda ledamöter i nämnden år 2007



Från vänster Lennart Hagberg, Lars Lindgren, Britta Brinck-Nehlin, Johanna Albrektsson, Yvonne Borgecrona, Ola Jingryd och Michael Malmberg.

Verksamhet

Enligt regleringsbrev för budgetåret 2006 återfinns Fastighetsmäklarnämndens verksamhet inom följande politikområde med tillhörande verksamhetsområde och verksamhetsgrenar.

Politikområde	Verksamhetsområde	Verksamhetsgren
Konsumentpolitik	Konsumentskydd och tillgänglighet	Tillsyn
	Medvetna och kunniga konsumenter	Råd och stöd
	Producentansvar	Branschkontakter

1. Verksamhetsstyrning

1.1 Politikområde konsumentpolitik

Mål: Trygga konsumenter som handlar hållbart.

Återrapportering: Samlad analys av måluppfyllelsen.

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 att konsumenter skall vara trygga och handla hållbart 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, liksom att nämnden informerar konsumenter samt fastighetsmäklare och mäklarstuderande om god fastighetsmäklarsed, som målet kan uppnås.

En av Fastighetsmäklarnämndens uppgifter är att se till att fastighetsmäklarna har en god utbildning för sin uppgift. Nämnden anser att det under året genomförda arbetet med att skärpa och förtydliga utbildningskraven bidragit till att målet uppnås.

En annan uppgift är att skapa och utveckla god fastighetsmäklarsed. Så som lagstiftningen nu är utformad sker det främst genom Fastighetsmäklar-

nämndens beslut i enskilda tillsynsärenden. Nämnden anser att dess beslut gett ytterligare innehåll åt begreppet god fastighetsmäklarsed.

Det går inte att med säkerhet bedöma om Fastighetsmäklarnämndens insatser lett till att målet uppfylls. Anledningen till att antalet fastighetsmäklare som drabbats av disciplinära åtgärder under år 2006 minskat trots att antalet mäklare ökat kan visserligen stå att finna i det förhållandet att myndigheten haft begränsade resurser men skulle också kunna tyda på att myndighetens insatser bidragit till måluppfyllelsen. Den omständigheten att endast en mindre andel av de registrerade fastighetsmäklarna anmäls till nämnden (4,6 procent 2006 och 4,7 procent år 2005) kan också tyda på att så varit fallet. Å andra sidan kan detta också bero på att konsumenterna har dålig kännedom om nämnden och nämndens verksamhet eller att de i första hand eftersträvar att få rätt gentemot mäklaren eller att framtvunga en ekonomisk uppgörelse vilket nämnden inte kan åstadkomma.

1.1.1 Verksamhetsområde Konsumentskydd och tillgänglighet

Mål: Konsumentskyddet är på en hög nivå och tillgängligt för alla.

Återrapportering: Samlad analys av måluppfyllelsen.

Fastighetsmäklarnämnden har i allt större utsträckning koncentrerat sina tillsynsinsatser på områden som kan antas vara särskilt viktiga för konsumenterna. I valet mellan vilka frågor som nämnden särskilt skall fördjupa sig i bedömer nämnden vilka konsekvenser mäklarnas agerande på olika områden kan få. I sin tillsynsverksamhet har nämnden t.ex. sedan hösten 2005 särskilt kontrollerat de återgångsvillkor som mäklarna föreslår i köpekontrakten, eftersom otydliga villkor kan leda till långdragna och dyrbara tvister mellan säljare och köpare.

Det går inte heller här att med säkerhet bedöma om Fastighetsmäklarnämndens insatser lett till att målet uppfylls. Ett rimligt antagande är dock att koncentrationen på viktiga frågor på sikt leder till att målet uppnås för konsumentkollektivet. Nämnden har också en allmän känsla av att fastighetsmäklarna blivit mera försiktiga i arbetet med att utforma återgångsklausuler, vilket lett till ett utökat användande av så kallade öppet-köpklousuler.

1.1.1.1 Verksamhetsgren Tillsyn

Mål: Tillsynen är aktiv.

Återrapportering:

- Inkomna och avgjorda registreringsärenden,
- genomsnittlig ålder och styckkostnad av registreringsärenden samt antal registreringsärenden i balans,

- antal mäklare som varit föremål för tillsyn, och som i tillsynsärenden meddelats varning eller vars registrering återkallats,
- antalet mäklare som anmälts till åklagare för otillåten fastighetsförmedling, och
- hur arbetet med tillsyn genomförts och utvecklats.

Återrapporteringen skall delas upp på hyres- respektive fastighetsmäklare.

Registrering

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

Ansökan om registrering

Under år 2006 har 715 ansökningar om fullständig registrering kommit in till Fastighetsmäklarnämnden, 725 har avgjorts och antal ärenden i balans vid årets utgång uppgick till 60. 12 ansökningar om registrering för hyresförmedlare har kommit in, 13 har avgjorts och ett ärende låg i balans vid årets utgång.

Den genomsnittliga styckkostnaden för ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering uppgick till 3 200 kr. Häri ingår kostnader för resor till samtliga universitet och högskolor som anordnar utbildningar för blivande fastighetsmäklare för att sprida information om de nya kravens innebörd. 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, liksom kostnader för Fastighetsmäklarnämndens processer i förvaltningsdomstolarna avseende överklagade beslut i registreringsärenden. Under år 2006 överklagades 16 beslut i registreringsärenden. Dessutom pågick cirka 15 processer i ärenden som överklagats före år 2006.

Den genomsnittliga styckkostnaden för ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare uppgick till 3 500 kr. Eftersom dessa ärenden är få påverkas den genomsnittliga styckkostnaden i hög grad av att ett enstaka ärende varit resurskrävande.

Genomsnittlig ålder på avgjorda ansökningar om registrering var 24 dagar för ansökningar om fullständig registrering och 32 dagar för ansökningar om registrering för hyresförmedlare. Det bör noteras att en ansökan om registrering som är komplett redan när den kommer in till myndigheten avgörs inom mindre än en vecka, inklusive den tid det tar att höra remissinstanser, men att ansökningarna alltför sällan är kompletta när de ges in.

Tabell; ansökningar om registrering ¹

Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering	2004	2005	2006
Inkomna ärenden	616	694	715
Avgjorda ärenden	601	670	725
Ärendebalans vid årets utgång	46	70	60
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	2 800	2 800	3 200
Ålder, antal dagar	23	25	24
Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare	2004	2005	2006
Inkomna ärenden	72	15	12
Avgjorda ärenden	69	17	13
Ärendebalans vid årets utgång	4	2	1
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	5 000	2 900	3 500
Ålder, antal dagar	189	58	32

Ansökan om avregistrering

Under år 2006 har 179 fastighetsmäklare med fullständig registrering och 3 fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare ansökt om att bli avregistrerade. 168 respektive 3 ansökningar har avgjorts.

Den genomsnittliga styckkostnaden för ansökningar om avregistrering uppgick till 260 kr. Den genomsnittliga åldern på dessa ärenden uppgick till tio dagar. Det bör framhållas att en begäran om avregistrering normalt avgörs samma dag som den kommer in eller senast dagen efter. Den genomsnittliga åldern påverkas dock av att många ansökningar om avregistrering kommer in till myndigheten upp till sex månader före den tidpunkt då mäklaren önskar bli avregistrerad.

¹ Vissa uppgifter rättade i förhållande till uppgifter i årsredovisningarna för 2004 och 2005

Tabell; ansökningar om avregistrering ¹

Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering	2004	2005	2006
Inkomna ärenden	127	123	179
Avgjorda ärenden	115	115	168
Ärendebalans vid årets utgång	32	40	51
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	400	450	260
Handläggningstid, antal dagar	8	13	10
Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare	2004	2005	2006
Inkomna ärenden	0	1	3
Avgjorda ärenden	0	1	3
Ärendebalans vid årets utgång	0	0	0
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	–	450	260
Handläggningstid, antal dagar	–	0	10

Hur registreringsarbetet genomförts och utvecklats

Ärendeutveckling

Ansökningar om registrering

Antalet inkomna ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med *fullständig registrering* har ökat kraftigt under ett antal år men har i stort sett avstannat år 2006. Ökningen år 2006 var 3 procent jämfört med år 2005 och 16 procent jämfört med år 2004. Ökningen jämfört med år 2003 uppgick till 88 procent.

En av orsakerna till att den tidigare ökningen i antalet ansökningar om registrering med fullständig registrering varit stor är att de första eleverna med en sammanhållen programutbildning för fastighetsmäklare utexaminerades under år 2001 och att utbildningen blev mycket eftertraktad. Att ökningen nu avstannat kan bero på att marknaden börjar bli 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.

¹ Vissa uppgifter rättade i förhållande till uppgifter i årsredovisningarna för 2004 och 2005

Därefter har endast ett fåtal ansökt om registrering för hyresförmedlare och nämnden förutser ingen nämnvärd ökning.

Ansökningar om avregistrering

Antalet inkomna ansökningar om avregistrering från mäklare med *fullständig registrering* har år 2006 ökat med 45 procent. År 2005 innebar däremot, jämfört med år 2004, en minskning med 3 procent. Ändringen i absoluta tal är inte sådan att det går att dra några säkra slutsatser om anledningen. Totalt sett och särskilt med hänsyn taget till antalet registrerade fastighetsmäklare är variationen inte anmärkningsvärd.

Den genomsnittliga styckkostnaden för avgjorda ansökningar om avregistrering har år 2006 sjunkit till 260 kr jämfört med 450 kr år 2005. Detta torde bero på ökad delegation av beslutanderätten i dessa ärenden.

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

Organisation

Myndigheten inrättade i början av år 2006 en tillfällig ny tjänst och anställde en handläggare som i huvudsak skulle arbeta med ansökningsärenden i syfte att frigöra resurser för övriga juristhandläggare för sedvanligt tillsynsarbete. Tjänsten var tänkt som en tillfällig lösning under en period då myndighetens resurser var hårt ansträngda på grund av flera sjukdomsfall. Myndigheten beslöt dock i december 2006 att den nya tjänsten skulle vara permanent och anställningen har vid årsskiftet 2006/2007 övergått i en fast anställning.

Den nya organisationen för registreringsärenden som infördes år 2006 innebär att en handläggare, tillika ställföreträdande kanslichef, har det övergripande ansvaret för frågor om utbildning av blivande fastighetsmäklare och för registrering. Den nya handläggaren fattar beslut i enklare registreringsärenden samt bereder komplicerade ärenden och föredrar dem för Fastighetsmäklarnämnden eller nämndens ordförande. De två registratorerna har såväl förberedande som beslutande funktioner i vissa registreringsärenden.

Utbildning för blivande fastighetsmäklare

Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter

Sedan år 1999 krävs högskoleutbildning för att bli registrerad som fastighetsmäklare. För att komma till rätta med vissa problem med de utbildningskrav som då infördes beslöt Fastighetsmäklarnämnden – efter att ha samrått med utbildningsanordnarna – i december 2005 nya föreskrifter, Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2005:1, publicerade i KAMFS 2005:3) om krav för registrering som fastighetsmäklare. Föreskrifterna, som trädde i kraft den 1 februari 2006, innebär i huvudsak följande. 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.

För att sprida information om de nya kravens innebörd har myndighetens chef och de handläggare som ansvarar för registreringsärenden besökt samtliga universitet och högskolor som anordnar utbildningar för blivande fastighetsmäklare. Företrädarna för utbildningsanordnarna har också inbjudits till två möten som myndigheten hållit för utbyte av information.

Ändring i fastighetsmäklarförordningen m.m.

I december 2005 föreslog Fastighetsmäklarnämnden hos regeringen ändring i fastighetsmäklarförordningen. Förslaget – som grundade sig på en utredning av nämndens tidigare ordförande och myndighetschef – syftade 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. Nämnden föreslog dessutom att benämningarna på kunskapsområdena skulle förtydligas, dels för att bättre beskriva de kunskaper som en blivande fastighetsmäklare behöver, dels för att bättre överensstämma med de benämningar som används inom universitet och högskolor.

Regeringen beslöt i november 2006 förordning (2006:1268) om ändring i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028). Ändringen, som trädde i kraft den 1 januari 2007, avser endast erkännande av vissa utländska yrkeskvalifikationer.

Ändringen i fastighetsmäklarförordningen medför att Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2005:1) om krav för registrering som fastighetsmäklare behöver ändras. Arbetet härmed har påbörjats under år 2006.

Ärendehantering via Internet

Det under år 2005 påbörjade arbetet med att skapa möjligheter för att ansöka om registrering som fastighetsmäklare och för annan ärendehantering via Internet har fortsatt under senare delen av år 2006 och kan förväntas slutföras under år 2007. Avsikten är dels att mäklarstuderande skall kunna ansöka om registrering i ett on-lineförfarande, dels att fastighetsmäklarna via Internet 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. Förfarandet torde kunna förenklas med hjälp av Internet,

även om det initialt drar utvecklingskostnader och därefter lägger vissa kostnader för uppgiftsinhämtning på myndigheten i stället för på sökanden.

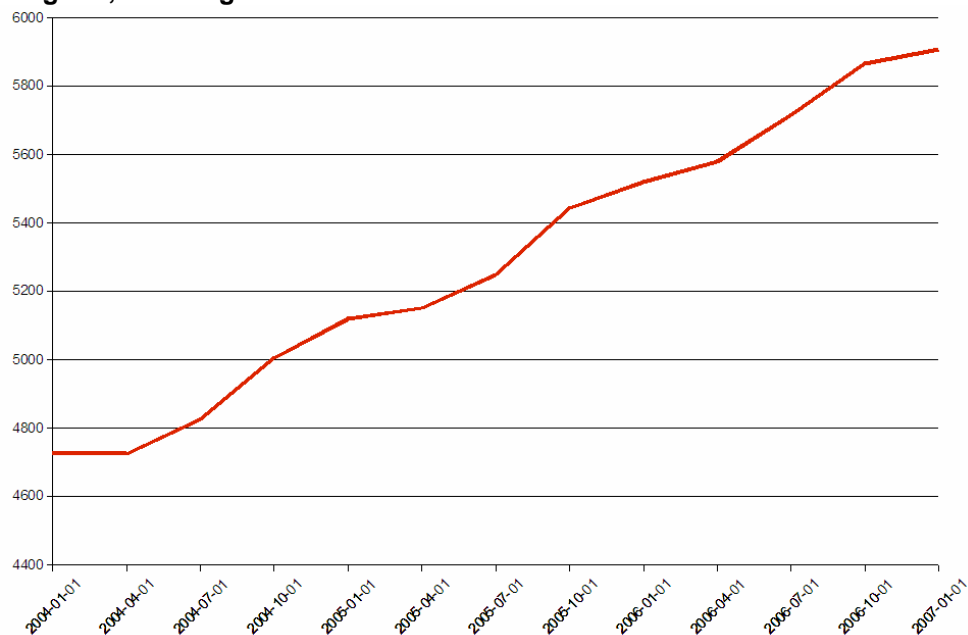
Ökat antal fastighetsmäklare

Antalet fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden har under senare år ökat kraftigt. Jämfört med år 2004 har ökningen uppgått till 15 procent. Vid en jämförelse med år 2002 har ökningen uppgått till hela 27 procent. Ökningen, som kan förväntas fortgå under ytterligare ett par år, medför en ökad belastning på myndigheten, inte bara när det gäller registreringsverksamheten utan även i fråga om den sedvanliga tillsynen.

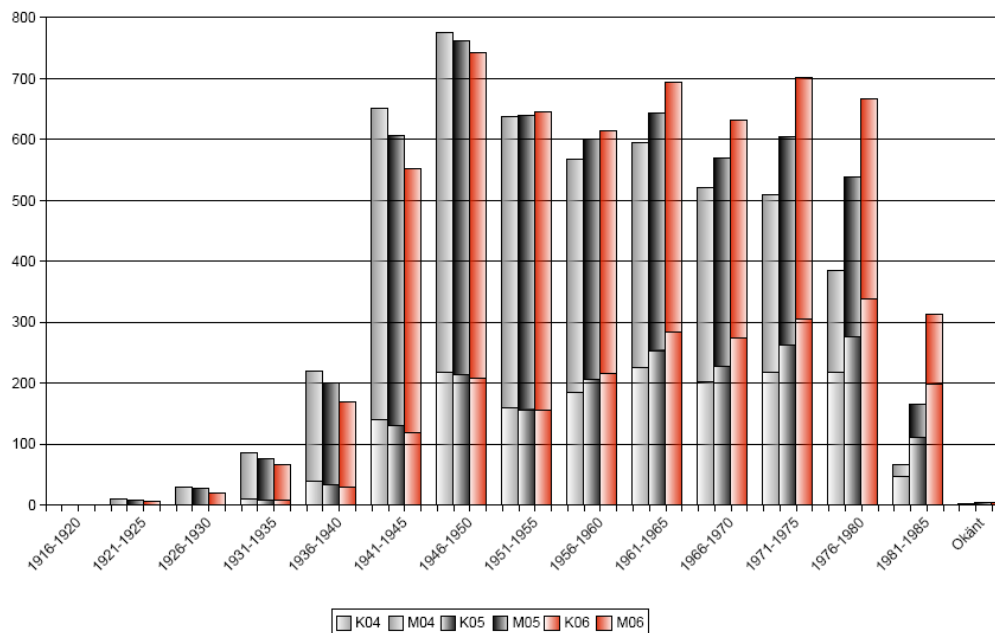
Tabell; antal registrerade mäklare vid utgången av året

Registrerade fastighetsmäklare	2004	2005	2006
Totalt antal	5 122	5 519	5 908
varav med registrering för hyresförmedlare	63	69	76

Diagram; antal registrerade mäklare under åren 2004–2006



Diagram; antal registrerade mäklare, fördelat på födelseår och kön, vid utgången av år 2004, 2005 respektive 2006. Nedre delen av staplarna avser kvinnor och övre män



Sammanfattning

Registreringsverksamheten har effektiviserats genom att rutinerna för den löpande ärendehandläggningen har utvecklats. En framtida effektivisering kan förväntas dels när de nya föreskrifterna om krav för registrering som fastighetsmäklare tillämpas fulls ut, dels när föreslagna ändringar i fastighetsmäklarförordningen beslutats och dels genom det påbörjade arbetet för att möjliggöra ärendehantering via Internet.

Tillsyn

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

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.

Under år 2006 har 1 025 mäklare med fullständig registrering och 8 mäklare med registrering för hyresförmedlare varit föremål för tillsyn i formellt avseende. Detta kan jämföras med 591 respektive 16 mäklare år 2005.

Fastighetsmäklarnämnden har återkallat registreringen för 140 mäklare med fullständig registrering och för fyra med registrering för hyresförmedlare. Här ingår cirka 60 mäklare som själva begärt avregistrering efter det att de tagit emot ett föreläggande från myndigheten.

Tabell; prövningen av formella krav och påföljder vid prövningen ¹

Antal mäklare med fullständig registrering	2004	2005	2006
Mäklare som varit föremål för tillsyn	632	591	1 025
Mäklare vars registrering återkallats	114	126	140
Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare	2004	2005	2006
Mäklare som varit föremål för tillsyn	0	16	8
Mäklare vars registrering återkallats	0	6	4

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. Här ingår även att till allmän åklagare anmäla dem som förmedlar fastigheter eller andra objekt utan att vara registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden.

Tillsyn av registrerade mäklare

Tillsynen genom registerkontroller

Under år 2006 har 912 fastighetsmäklare med fullständig registrering och 5 mäklare med registrering för hyresförmedlare varit föremål för tillsyn genom registerkontroller. Dessa kontroller har lett till att myndigheten startat enskilda tillsynsärenden mot 23 mäklare med fullständig registrering.

¹ I uppgifterna om antal mäklare som varit föremål för tillsyn ingår balanserade ärenden från föregående år och ärenden som påbörjats under året.

Tabell; lämplighetsprövningen m.m. – tillsyn genom registerkontroller

Antal mäklare med fullständig registrering	2004	2005	2006
Mäklare som varit föremål för tillsyn	1 041	1 036	912
Mäklare mot vilka enskilda tillsyns- ärenden påbörjats till följd av register- kontrollerna ¹	16	23	23
Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare	2004	2005	2006
Mäklare som varit föremål för tillsyn	0	5	5
Mäklare mot vilka enskilda tillsyns- ärenden påbörjats till följd av register- kontrollerna	0	0	0

Enskilda tillsynsärenden

Under år 2006 har 447 mäklare med fullständig registrering och 1 mäklare med registrering för hyresförmedlare varit föremål för tillsyn i enskilda tillsyns-
ärenden. 39 mäklare med fullständig registrering har varnats och 3 mäklares
registrering har återkallats.

Tabell; lämplighetsprövningen m.m. – enskilda tillsynsärenden

Antal mäklare med fullständig registrering	2004	2005	2006
Mäklare som varit föremål för tillsyn ²	372	423	447
Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare	2004	2005	2006
Mäklare som varit föremål för tillsyn	0	1	1

¹ 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).

² Här ingår balanserade ärenden från föregående år och ärenden som påbörjats under året.

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

Antal mäklare med fullständig registrering	2004	2005	2006
Mäklare som varnats	¹ 43	47	39
Mäklare vars registrering återkallats	² 3	0	3
Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare	2004	2005	2006
Mäklare som varnats	0	0	0
Mäklare vars registrering återkallats	0	0	0

Anmälningar till åklagarmyndigheten av icke registrerade fastighetsmäklare**Tabell; anmälningar till åklagare**

Antal personer som anmälts till åklagare	2004	2005	2006
Ej registrerade fastighetsmäklare	6	4	³ 4
Ej registrerade hyresförmedlare	0	0	0

Hur tillsynsarbetet genomförts och utvecklats***Antal mäklare som varit föremål för tillsyn***

Antal fastighetsmäklare med fullständig registrering som varit föremål för tillsyn i formellt avseende har ökat kraftigt år 2006. De som varit föremål för registerkontroller har minskat något. Skälet härtill är i det förra fallet att ett par kedjeföretag bytt försäkringsbolag och i det senare sjukdomsfall bland personalen varför registerkontroller delvis måst anstå.

Antal fastighetsmäklare som varit föremål för tillsyn i enskilda tillsynsärenden har ökat år 2006 men framför allt år 2005. Detta beror i huvudsak på att myndigheten år 2005, i samband med ett projekt som rörde mäklare anställda vid byggföretag, startade tillsyn mot ett ovanligt stort antal mäklare och att dessa tillsynsärenden vilar i avvaktan på domstolsavgörande.

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

² 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.

³ Tre anmälningar avsåg enskilda personer och en anmälan anställda vid ett företag.

De formella kraven

Den största andelen ärenden rör fastighetsmäklarnas försäkring. Försäkrings-skyddet 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. Det kan tilläggas att de fall då en mäklare byter försäkringsbolag också föranleder viss utredning från myndighetens sida.

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.

Redbarhet och lämplighet

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 inleder myndigheten ett enskilt tillsynsärende mot den berörde mäklaren.

Ett annat exempel är att Fastighetsmäklarnämnden undersöker vilka mäklare som systematiskt slarvar med att betala sina årsavgifter till myndigheten på ett sätt som medför att deras redbarhet och lämplighet kan ifrågasättas. 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.

Enskilda tillsynsärenden

Samtliga anmälningar som kommer in till Fastighetsmäklarnämnden diarieförs som ett enskilt tillsynsärende mot den berörde mäklaren. Detta innebär emellertid inte att samtliga anmälningar utreds. För att myndigheten skall kunna utnyttja sina resurser till frågor som myndigheten anser vara av störst nytta för konsumentkollektivet behöver ett visst urval göras.

Under år 2006 har myndigheten infört en ordning som är avsedd att snabbare avsluta vissa anmälningsärenden, så kallad snabbhandläggning. Snabbhandläggningen går till så att handläggarna turas om att två tillsammans gå igenom anmälningar så snart de har kommit in och att de skriver av vissa ärenden direkt. Det rör sig om anmälningar där dels det inte framgår annat än att mäklaren handlat rätt, dels det som läggs mäklaren till last är av ringa betydelse, dels anmälares påståenden visserligen är graverande men där det normalt inte går att få fram dokumentation som styrker påståendena.

Om myndigheten – t.ex. genom domar, tidningsartiklar, annonser, Internet m.m. – uppmärksammar förhållanden som myndigheten anser bör utredas, läggs det också upp ett tillsynsärende mot den berörde mäklaren.

En annan tillsynsåtgärd är de så kallade utvidgade granskningarna. Dessa innebär att Fastighetsmäklarnämnden, då det finns anledning att göra en mer omfattande granskning av en fastighetsmäklares verksamhet, förelägger mäklaren att till myndigheten ge in dokumentation från flera förmedlingsuppdrag för granskning. Sex mäklare vars tillsynsärende avgjorts under år 2006 har varit föremål för utvidgad granskning. Ytterligare drygt 20 sådana granskningar har påbörjats under året.

Ytterligare en 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. Sju mäklare har under år 2006 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 nära nog samtliga de eventuella brister som uppmärksammas vid utredningen, oberoende av vilka frågor som anmälares velat fästa nämndens uppmärksamhet på. Dessutom väljer myndigheten att under en bestämd tidsperiod i samtliga ärenden granska en viss aspekt av ett förmedlingsuppdrag. Under år 2006 har myndigheten fortsatt den särskilda granskningen av köpekontraktens villkorsklausuler som påbörjades under hösten 2005. Under år 2006 har myndigheten vidare ägnat särskilt intresse åt hur mäklarna lever upp till penningtvättslagens krav att de skall kontrollera uppdragsgivarens och köparens identitet. Dessutom har myndigheten initierat så kallad utvidgad granskning i de fall det kunnat sättas i fråga om mäklaren i sin marknadsföring av objekt angett ett pris som väsentligt avvikit från det beräknade marknads-

värdet. Flera utvidgade granskningar har också påbörjats med anledning av anmälningar från Skatteverket om att mäklare undanhållit skatt.

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 1.1.3.1.

Under år 2004 startade Fastighetsmäklarnämnden ett projekt som i inlednings-skedet 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 ledde under år 2005 till att myndigheten startade 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. Av de ärenden som avgjorts under år 2006 och som rört användningen av lockpriser har endast i ett fall en mäklare varnats. Detta har sin förklaring i svårigheterna att otvetydigt fastställa att mäklaren handlat på ett sätt som strider mot god fastighetsmäklarsed.

Sedan år 2005 prenumererar myndigheten på en mediebevakningstjänst. Härigenom söker Fastighetsmäklarnämnden skaffa sig en bättre överblick över och kunskap om marknaden 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 mäklar företag för att informera sig vidare i någon fråga och även för att redogöra för nämndens uppfattning i olika frågor.

Anmälningar till åklagarmyndigheten av icke registrerade fastighetsmäklare

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.

Myndigheten har i slutet av år 2006 påbörjat ett arbete för att komma till rätta med personer som utan att vara registrerade förmedlar fastigheter belägna såväl i Sverige som i andra länder. Detta har än så länge lett till endast någon enstaka anmälan till allmän åklagare. Arbetet härmed fortsätter emellertid.

Under åren 2004–2006 har Fastighetsmäklarnämnden överlämnat 13 anmälningar till allmän åklagare. Förundersökning har inte inletts eller lagts ner i fem av dessa. Tre anmälningar har lett till åtal men åtalet har ogillats i två av dem, varav i ett fall åklagaren överklagat domen. Endast en anmälan har lett till en fällande dom. Sett över en längre period har resultatet av nämndens verksamhet varit nedslående såtillvida att få anmälningar leder till åtal.

Myndigheten har i anledning härav tagit kontakt med Åklagarmyndigheten för att efterhöra om någon informationsinsats skulle kunna underlätta åklagarnas arbete. På förslag från Åklagarmyndigheten har en informationsskrift ställts samman för publicering på Åklagarmyndighetens Intranät.

Sammanfattning

Tillsynsarbetet har effektiviserats genom att den så kallade snabbhandläggningen ger utrymme att koncentrera myndighetens resurser på frågor som enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning är särskilt viktiga, såväl i enskilda tillsynsärenden som framför allt i den förebyggande tillsynen. Sjukdomsfall bland personalen har emellertid medfört att resultatet av effektiviseringen ännu inte slagit igenom fullt ut eftersom handläggningen av enskilda tillsynsärenden i viss mån blivit lidande.

1.1.2 Verksamhetsområde Medvetna och kunniga konsumenter

Mål: Medvetna och kunniga konsumenter hushållar med egna och gemensamma resurser.

Återrapportering: Samlad analys av måluppfyllelsen.

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 faktabladet.

Detta tyder på att i vart fall de konsumenter som myndigheten kommer i kontakt med är medvetna och kunniga. Huruvida medvetenheten och kunnigheten omfattar samtliga konsumenter av mäklartjänster undandrar sig dock Fastighetsmäklarnämndens bedömning. Myndigheten har för avsikt att vid ett lämpligt tillfälle i framtiden beställa en enkätundersökning som är avsedd att ge svar på frågor rörande bland annat konsumenternas kännedom om nämnden och dess verksamhet.

1.1.2.1 Verksamhetsgren Råd och stöd

Mål: Råd och stöd är tillgängliga där de efterfrågas.

Åtterrapporing: Information om nämndens verksamhet, om god fastighetsmäklarsed och praxis.

Det går inte att dra någon klar gräns mellan informationsinsatser och andra insatser som riktar sig till konsumenter respektive till mäklare och mäklar-studerande. Här behandlas de insatser som i huvudsak riktar sig till konsumenter.

Faktablad

Fastighetsmäklarnämnden arbetar med en serie faktablad, *Bra att veta om*, vars huvudsakliga målgrupp är konsumenter. Syftet med dessa faktablad är att informera konsumenterna om vad som gäller för konsumenter och fastighetsmäklare när de träffar avtal om fastighetsförmedling och om vad nämnden anser vara god fastighetsmäklarsed. Fram till utgången av år 2006 har myndigheten publicerat tio faktablad som riktar sig till konsumenter. Ett av dem, Fastighetsmäklaren och bostadens storlek, har färdigställts under året.

Massmedia

Konsumenter får information om Fastighetsmäklarnämndens avgöranden i tillsynsärenden genom att dessa distribueras till 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.

Konsumentverket och konsumentvägledarna

Myndigheten har sedan flera år tillbaka ett samarbete med Konsumentverket 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.

Dessutom har myndigheten vid två tillfällen haft överläggningar med Konsumentverket för att dryfta frågor av gemensamt intresse.

Under år 2006 har åtgärder vidtagits för att i framtiden intensifiera direktkontakten med konsumentvägledarna.

Telefon och e-post

Fastighetsmäklarnämnden avsätter betydande resurser för att besvara förfrågningar per telefon och e-post om god fastighetsmäklarsed. Nära 70 procent av den telefontid som används för information om god fastighetsmäklarsed beräknas rikta sig till konsumenter.

Fastighetsmäklarnämndens webbplats

Fastighetsmäklarnämndens webbplats är en viktig kanal för att informera konsumenter och andra om myndighetens verksamhet, om god fastighetsmäklarsed och om nämndens praxis. Informationen på webbplatsen hålls ständigt aktuell och förbättras fortlöpande. Allt informationsmaterial som produceras finns tillgängligt på webbplatsen. Under år 2006 hade webbplatsen i genomsnitt 1 250 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. Ett av dessa tillfällen har varit i samband med att ett par uppmärksammade program om fastighetsmäklare sändes i TV. Det är därför sannolikt att konsumenter vid dessa tillfällen uppmärksammat webbplatsen särskilt.

I syfte att göra det möjligt för konsumenter av mäklartjänster att själva snabbt kontrollera om en person är registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden har myndigheten under år 2006 gjort fastighetsmäklarregistret tillgängligt på Internet. Vid utgången av året hade cirka 70 procent av alla fastighetsmäklare meddelat att de medger att vissa uppgifter om dem publiceras på myndighetens webbplats.

Under hösten 2006 har myndigheten genomfört en intern telefonmätning för att samla information om de vanligaste frågorna som myndigheten får. Mätningen skall utgöra underlag för information till konsumenter på webbplatsens sida Vanliga frågor, som var ny år 2006 och som för närvarande i huvudsak innehåller länkar till andra webbplatser. Sidan kommer med start år 2007 att kompletteras med de vanligaste frågorna och med svar på dessa.

Under hösten 2006 har myndigheten också påbörjat arbetet med att översätta en kortfattad information om sin verksamhet till minoritetsspråken och de vanligaste invandrarspråken. Dessutom har de tre viktigaste faktabladerna i serien *Bra att veta om* – Uppdragsavtalet, Budgivning samt Fastighetsmäklaren och fastighetens skick – översatts till engelska och tyska. Materialet kommer att publiceras på webbplatsen under år 2007.

Webbplatsens användbarhet och tillgänglighet förbättras kontinuerligt. Under år 2006 har myndigheten fortsatt det tidigare påbörjade arbetet med att göra webbplatsen tillgänglig för personer med funktionshinder.

1.1.3 Verksamhetsområde Producentansvar

Mål: Producenter och övriga näringsidkare tar sitt ansvar gentemot konsumenterna.

Återrapportering: Samlad analys av måluppfyllelsen.

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

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

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 nämndens informationsinsatser bidragit till en bättre mäklarkår och till bättre genomförda fastighetsförmedlingar men några säkra slutsatser går inte att dra.

Det kan dock konstateras att antalet anmälningar mot fastighetsmäklarna minskat liksom de disciplinära åtgärderna 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.

Sammantaget tyder detta på att fastighetsmäklare och blivande fastighetsmäklare tar sitt ansvar gentemot konsumenterna.

1.1.3.1 Verksamhetsgren Branschkontakter

Mål: Kontakter med branschen ger synliga resultat.

Åtterrapportering: Insatser för att skapa god kunskap om fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed riktade till branschen och mäklarstuderande.

Som tidigare nämnts går det inte att dra någon klar gräns mellan informationsinsatser som riktar sig till konsumenter respektive fastighetsmäklare och mäklarstuderande. Här behandlas de insatser som i huvudsak riktar sig till mäklare och mäklarstuderande.

Allmänna råd

Fastighetsmäklarnämnden utarbetade under år 2005 för första gången allmänna råd till fastighetsmäklarna. Under år 2006 har ytterligare råd utarbetats;

Allmänna råd från Fastighetsmäklarnämnden (FMN 2006:1) om Kravet på praktik för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering. Dessa är avsedda att vara en handledning gällande den praktiska utbildningens innehåll och omfattning för personer som har för avsikt att genomgå den praktiska utbildningen (praktikanter) liksom för de fastighetsmäklare som åtar sig att vara handledare för en praktikant.

Fastighetsmäklarnämndens avgöranden

Fastighetsmäklarnämnden framställer en årsbok med nämndens avgöranden i tillsynsärenden där nämnden tagit ställning i frågor om god fastighetsmäklarsed m.m. Alla årsböcker från och med år 2000 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 refererar nämnden kontinuerligt på myndighetens webbplats viktiga uttalanden, utan att avvakta att den årliga sammanställningen i en årsbok färdigställts. 15 sådana uttalanden har publicerats under år 2006.

Fastighetsmäklarnämndens avgöranden i tillsynsärenden distribueras till mäklarorganisationerna och andra intressenter så snart besluten blivit offentliga.

Serien God fastighetsmäklarsed

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2006 påbörjat en ny serie skrifter kallad *God fastighetsmäklarsed*. I serien – som är framtagen för att på ett enkelt sätt göra vissa av nämndens överväganden och avgöranden tillgängliga för fastighetsmäklarna – försöker myndigheten att på ett överblickbart sätt redogöra för ett antal frågor som är viktiga för fastighetsmäklare och konsumenterna. Under år 2006 har fyra skrifter i denna serie publicerats och arbetet med ytterligare skrifter i serien fortskrider.

Faktablad

Fastighetsmäklarnämnden arbetar med en serie faktablad, *Bra för fastighetsmäklaren att veta om*, vars huvudsakliga målgrupp är mäklare. Serien motsvarar de faktablad som riktar sig till konsumenterna. Under år 2006 har myndigheten publicerat fem faktablad i denna serie, nämligen Registrering, Fastighetsmäklarnämndens handläggning av tillsynsärenden, Marknadsföring av den egna mäklartjänsten, Lagen (2005:405) om försäkringsförmedling samt Budgivning vid förmedling av fastigheter, tomträtter och bostadsrätter.

Utöver de faktablad som riktar sig till fastighetsmäklare finns en information om utbildningskrav för att bli registrerad som fastighetsmäklare vars målgrupp är de som avser att ansöka om registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering.

Telefon och e-post

Fastighetsmäklarnämnden avsätter betydande resurser för att besvara förfrågningar per telefon och e-post om god fastighetsmäklarsed. Drygt 30 procent av den telefontid som används för information om god fastighetsmäklarsed uppskattas rikta sig till mäklare och mäklarstuderande.

För att snabbt nå samtliga fastighetsmäklare med särskilt viktig och angelägen information sänder myndigheten sedan år 2006 nyhetsbrev till alla fastighetsmäklarna som informerat myndigheten om sin e-postadress. De uppgick vid utgången av 2006 till cirka 2 000. Nyhetsbreven, fem under år 2006, innehåller i huvudsak en upplysning om nyheter på myndighetens webbplats.

Fastighetsmäklarnämndens webbplats

Fastighetsmäklarnämndens webbplats är en viktig kanal för att informera inte bara konsumenter utan även mäklare och mäklarstuderande om myndighetens verksamhet, om god fastighetsmäklarsed och om nämndens praxis. Som tidigare nämnts hålls informationen på webbplatsen ständigt aktuell och förbättras fortlöpande. Allt informationsmaterial som produceras finns tillgängligt på webbplatsen.

Några av de tillfällen då trafiken på myndighetens webbplats varit särskilt intensiv har varit i samband med att ansökningstiden till högskolornas mäklarutbildningar gått ut. Andra har varit i samband med att myndigheten skickat nyhetsbrev per e-post till fastighetsmäklarna. Det är därför sannolikt att mäklarstuderande respektive fastighetsmäklare vid dessa tillfällen uppmärksammat webbplatsen särskilt.

Förfrågningar om tilltänkta affärsupplägg

Under år 2006 har Fastighetsmäklarnämnden även besvarat frågor om 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.

Mäklarmässan

Myndigheten har i november 2006 deltagit med en monter vid den av Mäklarsamfundet anordnade Mäklarmässan. Myndigheten informerade där om sin verksamhet och om nyheter i sina informationsskrifter. Myndigheten informerade vidare om det nyligen publicerade mäklarregistret på Internet varvid många mäklare lämnade sitt medgivande att publicera uppgifter om dem.

Föreläsningar och föredrag

Myndighetens chef och övrig personal har vid åtta tillfällen medverkat som föredragshållare vid sammankomster anordnade av fastighetsmäklarnas branschorganisationer och av större mäklar företag samt vid Mäklarmässan.

Personalen har också vid 14 tillfällen medverkat i högskolornas utbildning av blivande fastighetsmäklare.

Övrigt

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

I slutet av år 2006 kontaktades myndigheten av företrädare för hyresförmedlare som önskade bli informerade om Fastighetsmäklarnämndens syn på ett antal frågor. Eftersom praxis helt saknas i fråga om tillämpningen av fastighetsmäklarlagen på hyresförmedlares verksamhet har myndigheten få svar att lämna. Myndigheten har dock med hjälp av en advokat sökt utreda frågeställningarna och inbjudit till ett möte i januari 2007 öppet för alla hyresförmedlare.

2. Övriga mål och återrapporteringskrav

Uppdelad redovisning

Återrapportering: Fastighetsmäklarnämndens återrapportering skall delas upp per mäklare med fullständig registrering respektive med registrering som hyresförmedlare.

Se Fastighetsmäklarnämndens återrapporteringskrav och motsvarande återrapportering i avsnitt 1.1.1.1 samt avsnitt 1.1.3.1 med underrubriken Övrigt.

Variationer

Återrapportering: Fastighetsmäklarnämnden skall i sin återrapportering redovisa och kommentera eventuella variationer i antalet registrerings- och tillsynsärenden med avseende på de tre senaste åren.

Variationer i antal registreringsärenden

Se avsnitt 1.1.1.1 under rubriken Registrering med underrubriken Ärendeutveckling.

Variation i antal tillsynsärenden

Tabell; antal påbörjade enskilda tillsynsärenden ¹

Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering	2004	2005	2006
Tillsynsärenden	920	933	1 295
varav formella krav	586	550	965
lämplighetsprövningen	334	383	330
Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare	2004	2005	2006
Tillsynsärenden	0	17	9
varav formella krav	0	16	8
lämplighetsprövningen	0	1	1

Formella krav

Antalet tillsynsärenden har ökat kraftigt under år 2006. Ökningen hänför sig i sin helhet till ärenden rörande de formella kraven. Ökningen beror på att ett par kedjeföretag med många fastighetsmäklare bytt försäkringsbolag.

Lämplighetsprövningen

Som tidigare påpekats leder samtliga anmälningar till att Fastighetsmäklarnämnden diarieför ett enskilt tillsynsärende mot den eller de fastighetsmäklare som berörs. Omkring en tredjedel av ärendena skrevs av redan vid den så kallade snabbhandläggningen, det vill säga utan att någon utredning gjorts i ärendet.

Huruvida Fastighetsmäklarnämndens aktiva tillsynsåtgärder skall leda till att ett ärende diarieförs mot en enskild fastighetsmäklare beror på åtgärdens karaktär; följande exempel kan nämnas. Ett ärende rörande registerkontroller kan omfatta mer än hundra mäklare. Om registerkontrollen leder till att en mäklares verksamhet behöver utredas närmare diarieförs ett nytt ärende mot den enskilde mäklaren. Vidare kan ett beslut om utvidgad granskning av en mäklare ibland, men inte alltid, diarieföras som ett nytt ärende även om det redan pågår ett anmälningensärende mot samma mäklare. Orsaken kan vara att utredningen i anmälningensärendet är avslutad men att nämnden anser att det finns anledning att närmare utreda helt andra frågor än dem som anmälaren velat fästa nämndens uppmärksamhet på. I ett sådant fall anser nämnden att såväl mäklaren som anmälaren snarast bör få ett besked i ärendet, utan att den vidare utredningen behöver avvaktas.

När det gäller anmälningarna är orsaken till att antalet varierar svår att fastställa. Fastighetsmäklarnämnden har inte av anmälningarna kunnat se några

¹ 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.

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 berodde i huvudsak på att ett av de projekt som Fastighetsmäklarnämnden startade under år 2004 lett till att nämnden startat tillsynsärenden mot 82 enskilda mäklare. År 2006 har antalet påbörjade ärenden åter sjunkit till 2004 års nivå.

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 och en under år 2006. Med hänsyn till den korta tid de varit registrerade har nämnden inte heller av annan anledning funnit skäl att granska deras verksamhet.

Ökad effektivitet

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

Se avsnitt 1.1.1.1 under rubriken Registrering med underrubriken Hur registreringsarbetet genomförts och utvecklats samt rubriken Tillsyn med underrubriken Hur tillsynsarbetet genomförts och utvecklats, liksom avsnitt 1.1.2.1 och 1.1.3.1.

3. Organisationsstyrning

Återrapportering: Fastighetsmäklarnämnden skall återrapportera lokalkostnad respektive overheadkostnad per anställd.

Lokalkostnader

Lokalkostnaden per medelantal anställda uppgick år 2006 till 59 000 kr. Skälet till att kostnaden minskat jämfört med år 2005 är att antalet anställda ökat. År 2004 flyttade myndigheten till nya billigare lokaler men hade i samband med flytten dubbla lokalkostnader under ett kvartal.

Tabell; lokalkostnad

Lokalkostnad	2004	2005	2006
Lokalkostnad per anställd; tkr	114	64	59

Overheadkostnader

De totala overheadkostnaderna uppgick år 2006 till cirka 4 miljoner kronor. I overheadkostnaderna ingick drygt 130 000 kr som i huvudsak avser ersättning till Swedish Standards Institute, SIS, för Fastighetsmäklarnämndens andel av kostnaderna för ett europeiskt projekt för standardisering av fastighetsmäklar-tjänster. Vidare ingår cirka 240 000 kr som i huvudsak avser kostnader för den år 2005 påbörjade uppdatering av fastighetsmäklarregistret för att kunna göra registret tillgängligt på Internet samt för att komplettera det interna registret med fastighetsmäklarnas e-postadresser. Overheadkostnaderna har fördelats på respektive verksamhetsgren efter lönesumman för verksamhetsgrenen.

År 2006 uppgick overheadkostnaderna per medelantal anställda till cirka 289 000 kr.

Tabell; Overhead per anställd; tkr

OH-kostnad	2004	2005	2006
OH-kostnad per anställd	348	289	289

3.1 Kompetensförsörjning m.m.

Åtgärder

Personalrekrytering m.m.

På myndigheten arbetade vid utgången av år 2005 tolv anställda inklusive myndighetschefen och den tidigare myndighetschefen.

Myndigheten har inte haft några svårigheter att rekrytera och behålla personal. I slutet av år 2005 rekryterades en handläggare med huvudsaklig uppgift att handlägga sedvanliga tillsynsärenden och att informera om god fastighetsmäklarsed samt en assistent. De har börjat sina anställningar i början av år 2006. Under våren 2006 har även en handläggare med huvudsaklig uppgift att handlägga registreringsärenden rekryterats.

För att även fortsättningsvis vara en attraktiv arbetsplats som kan rekrytera och behålla personal har, i likhet med år 2005, lönenivån vid myndigheten höjts i samband med lönerevisionen hösten 2006.

Intern rörlighet är möjlig endast i mycket begränsad utsträckning med hänsyn till myndighetens storlek och verksamhet. Myndigheten ser emellertid kontinuerligt över frågor om delegering av beslutanderätt och handläggande uppgifter. Syftet är att delegera arbetsuppgifter så långt det med hänsyn till Fastighetsmäklarnämndens instruktion är möjligt utan att åsidosätta rätts-säkerheten.

Utbildning och kompetensöverföring

Myndigheten har satsat på utbildning som riktar sig till hela personalen dels genom att vid fyra tillfällen anlita externa föreläsare och vid ett tillfälle anordna ett internt seminarium med anknytning till Fastighetsmäklarnämndens verksamhet. Hela personalen har också gjort studiebesök på Tensta Bo06 samt på Mäklarmässan, där det fanns möjlighet att åhöra flera föreläsningar och debatter i frågor kring boende och god fastighetsmäklarsed. Härutöver har myndigheten satsat på intern och extern utbildning för enskilda medarbetare i form av kurser och studiebesök.

För att förstärka ledningskompetensen och för att överföra kompetens från kanslichefen har hennes ställföreträdare övertagit huvudansvaret dels för Fastighetsmäklarnämndens arkiv, dels för arbetet med tillgänglighet, risk- och skadehantering, konsekvensanalyser samt regelförenkling. Som ett led i denna överföring har kanslichefens ställföreträdare, delvis på arbetstid, genomgått en högskoleutbildning om fem poäng i arkivkunskap liksom andra externa utbildningar.

Antalet utbildningsdagar har under år 2006 uppgått till i genomsnitt sju dagar per anställd.

Tabell; utbildning av personalen

Utbildningsdagar	2004	2005	2006
Antal dagar per anställd	4	6	7

Hälsofrämjande åtgärder

För att främja personalens hälsa uppmuntrar myndigheten motion genom att subventionera personalens kostnader för att delta i olika typer av motionsaktiviteter. Under år 2006 har hela personalen under en månad deltagit i en så kallad stegtävling. Vidare har nyanställd personal erbjudits och genomgått hälso- och arbetsmiljöundersökning. Företagshälsovården har också genomfört en ergonomirond på arbetsplatsen. Myndigheten har vidare stått för vissa rehabiliteringsinsatser.

Övrigt

Den tidigare myndighetschefen, som slutade sin anställning i april 2006, har även fortsättningsvis anlitats för att bistå myndighetschefen i särskilda projekt. Ett exempel är det europeiska projektet för standardisering av fastighetsmäklartjänster i vilket Sverige deltar genom Swedish Standards Institute, SIS. Ett annat är arbetet med ändrade föreskrifter i anledning av förordningen (2006:1268) om ändring i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028), avseende erkännande av vissa utländska yrkeskvalifikationer, som trädde i kraft den 1 januari 2007.

Hur åtgärderna bidragit till att uppnå målen

Nyrekryteringen av en registreringshandläggare och en assistent har medfört att tillsynshandläggarnas tid kunnat frigöras för handläggning av sedvanlig tillsyn och utveckling av myndighetens informationsmaterial. Även IT-handläggarens tid har kunnat frigöras för att i större utsträckning kunna ägna sig åt att dels göra mäklarregistret tillgängligt på Internet, dels skapa möjligheter för att ansöka om registrering som fastighetsmäklare och för annan ärendehantering via Internet.

Nyrekryteringen av en tillsynshandläggare har, med hänsyn till den omfattande sjukfrånvaro som myndigheten drabbats av (se nedan), i huvudsak bidragit till att handläggningstiden för den sedvanliga tillsynen inte onödigtvis förlängts trots att en handläggare under året i huvudsak ägnat sig åt att utveckla myndighetens informationsmaterial.

Utbildningsinsatserna har medfört större kunnande bland personalen och bättre kvalitet i ärendehandläggningen. Kompetensöverföringen till kanslichefens ställföreträdare har under året i någon mån medfört att kanslichefens tid kunnat frigöras för att bistå myndighetschefen i övergripande frågor. På sikt kommer kompetensöverföringen att medföra att kanslichefen i större utsträckning kan bistå myndighetschefen även i tillsynsverksamheten.

Den omständigheten att den tidigare myndighetschefen medverkat i särskilda projekt har inneburit att den löpande verksamheten inte onödigtvis blivit lidande.

Sammantaget har åtgärderna bidragit till en aktiv tillsyn. De har också bidragit till att informationsinsatserna gentemot konsumenter samt mäklare och mäklarstuderande kunnat intensifieras för att uppnå målen inom verksamhetsgrenarna Råd och stöd samt Branschkontakter.

Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron har varit 17,67 procent av tillgänglig arbetstid och långtidssjukfrånvaron (60 kalenderdagar) 83,51 procent i förhållande till den totala sjukfrånvaron. Uppgift om den grupprelaterade sjukfrånvaron lämnas inte eftersom antalet anställda i respektive grupp understigit tio personer.

Tabell; Sjukfrånvaro; procent

Sjukfrånvaro	2005	2006
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	7,2	17,67
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	16,0	83,51

4. Särskilda åtaganden

Fastighetsmäklarnämnden deltar genom Swedish Standards Institute, SIS, även fortsättningsvis i det europeiska projektet avseende standardisering av fastighetsmäklartjänster. Projektet skall pågå till och med första halvåret 2008. Myndigheten bidrar 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.

I februari 2006 beslöt regeringen att ge en särskild utredare i uppdrag att se över frågor som rör vilka åtgärder som behöver vidtas för att ytterligare effektivisera bekämpningen av penningtvätt och terrorfinansiering. Utredningen skall pågå en tid in på år 2007. Eftersom fastighetsmäklarna sedan den 1 januari 2005 omfattas av penningtvättslagen ansågs frågan vara så viktig för mäklarna att Fastighetsmäklarnämndens ordförande och myndighetschef har utsetts till expert även i den utredningen.

Myndigheten gjorde år 2005 en pensionsavsättning om cirka 1,6 miljoner kronor inklusive särskild löneskatt för myndighetens pensionsåtagande under åren 2006–2009. Härav återstod vid 2006 års utgång cirka 1,2 miljoner kronor.

5. Resurser och kostnader

Ekonomiska ramar

Fastighetsmäklarnämnden tilldelades i regleringsbrevet för 2006 ett ramanslag på 12,1 miljoner kronor. Myndigheten har under 2006 även disponerat cirka 283 000 kr av den ackumulerade anslagsbehållningen från år 2005.

Fastighetsmäklarnämnden har på grund av flera sjukdomsfall bland personalen utnyttjat endast cirka 11,5 miljoner kronor av ramanslaget. Den ackumulerade anslagsbehållningen vid utgången av år 2006 uppgår således till cirka 967 000 kr.

Fastighetsmäklarnämnden har haft intäkter av avgifter och andra ersättningar samt finansiella intäkter som myndigheten själv disponerat med cirka 30 000 kr.

Kostnader

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2006 haft totala kostnader till ett belopp om cirka 11,1 miljoner kronor. Personalkostnaderna inklusive nämndledamöternas arvoden uppgick till cirka 7,8 miljoner kronor, vari också ingår utbetald pension inklusive särskild löneskatt med cirka 400 000 kr.

Tabell; fördelning av resurser och kostnader 2006, tkr

Verksamhetsgren	Årsarbets- krafter totalt	Personal- kostnader kärnverk- samheten	Arvoden m.m. till ledamöter	Övriga direkta kostnader	Overhead- kostnader inkl personal- kostnader ¹	Totala kostnader
Tillsyn	7,5	4 103	458	164	2 656	7 381
Råd och stöd	1,4	676	0	0	437	1 113
Bransch- kontakter	2,5	1 463	67	160	947	2 637
Totalt	11,4	6 242	525	324	4 040	11 131

I nedanstående tabell anges fördelningen av resurser och kostnader år 2006 med jämförelsetal för åren 2004 och 2005.

Tabell; fördelning av resurser och kostnader 2004–2006, tkr²

Verksamhets- gren ³	Årsarbetskrafter totalt			Personalkost- nader kärn- verksamheten			Arvoden m.m. till ledamöterna			Övriga direkta kostnader			Overhead- kostnader inkl personal- kostnader			Totala kostnader		
	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006	2004	2005	2006
Registrering	2,1	2,8		1 104	1 639		108	123		3	1		712	1 092		1 927	2 855	
Tillsyn	5,3	5,5	7,5	3 281	2 838	4 103	284	327	458	54	0	164	2 121	2 690	2 656	5 740	5 855	7 381
Information	1,7	2,7		1 053	1 627		5	0		47	56		647	1 430		1 752	3 113	
Råd och stöd			1,4			676			0			0			437			1 113
Bransch- kontakter			2,5			1 463			67			160			947			2 637
Totalt	9,1	11,0	11,4	5 438	6 104	6 242	397	450	525	104	57	324	3 480	5 212	4 040	9 419	11 823	11 131

¹ I overheadkostnaderna ingår även nämndens arvoden vid behandling av årsredovisning, budgetunderlag och andra frågor av administrativ karaktär

² Vissa uppgifter avseende år 2005 har korrigerats.

³ Verksamhetsgrenarna Registrering och Tillsyn åren 2004 och 2005 motsvarar i princip den nya verksamhetsgrenen Tillsyn och verksamhetsgrenen Information åren 2004 och 2005 motsvarar i princip de nya verksamhetsgrenarna Råd och stöd samt Branschkontakter

RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2006	2005
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag		11 445	10 081
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	1	15	12
Finansiella intäkter	2	15	9
Summa		11 475	10 102
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	3	-7 876	-8 946
Kostnader för lokaler		-828	-772
Övriga driftkostnader		-2 257	-1 898
Finansiella kostnader	4	-6	-7
Avskrivningar och nedskrivningar		-164	-200
Summa		-11 131	-11 823
Verksamhetsutfall		343	-1 721
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. samt andra intäkter som inte disponeras av myndigheten		14 702	9 693
Medel som tillförts statsbudgeten från uppbördsverksamhet		-14 702	-9 693
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring	5	343	-1 721

BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	6	4	21
Summa		4	21
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7	129	175
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	8	67	171
Summa		196	346
Fordringar			
Fordringar hos andra myndigheter	9	194	184
Övriga fordringar		2	12
Summa		196	196
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	10	332	308
Summa		332	308
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	11	-967	-545
Summa		-967	-545
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	12	1 686	922
Summa		1 686	922
SUMMA TILLGÅNGAR		1 447	1 248
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital			
Balanserad kapitalförändring	13	-2 287	-566
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		343	-1 721
Summa		-1 943	-2 287
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	14	1 238	1 633
Summa		1 238	1 633
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	15	200	277
Skulder till andra myndigheter		198	267
Leverantörsskulder		800	480
Övriga skulder		141	139
Summa		1 339	1 163
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	16	814	739
Summa		814	739
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		1 447	1 248

ANSLAGSREDOVISNING

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl regl. brev	Omdispo- nerade anslags- belopp	Indrag- ning	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings belopp	
	Not							
Uo 24 40:4 ap. 1 Ramanslag Fastighetsmäklarnämnden	17	546	12 129	339	602	12 412	11 445	967
Summa		546	12 129	339	602	12 412	11 445	967

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarnämnden		
Årsavgifter	13 200	13 243
Ansökningsavgifter	1 500	1 459
Summa	14 700	14 702

FINANSIERINGSANALYS

(tkr)	Not	2006	2005
DRIFT			
Kostnader	18	-10 569	-11 623
Finansiering av drift			
Intäkter av anslag		11 445	10 081
Intäkter av avgifter och andra ersättningar		15	12
Övriga intäkter		15	9
Summa medel som tillförts för finansiering av drift		11 475	10 102
Ökning(-) av kortfristiga fordringar		-25	-41
Minskning(-) av kortfristiga skulder		-462	1 809
KASSAFLÖDE FRÅN DRIFT		419	247
INVESTERINGAR			
Investeringar i materiella tillgångar		0	-92
Summa investeringsutgifter		0	-92
Finansiering av investeringar			
Lån från Riksgäldskontoret		92	0
- amorteringar		-169	-198
Summa medel som tillförts för finansiering av investeringar		-77	-198
KASSAFLÖDE TILL INVESTERINGAR		-77	-290
UPPBÖRDSVERKSAMHET			
Intäkter av avgifter m.m. samt andra intäkter som inte disponeras av myndigheten		14 702	9 693
Inbetalningar i uppbördsverksamhet		14 702	9 693
Medel som tillförts statsbudgeten från uppbördsverksamhet		-14 702	-9 693
KASSAFLÖDE UPPBÖRDSVERKSAMHET		0	0
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		342	-43
SPECIFIKATION AV FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL			
Likvida medel vid årets början		377	420
Ökning(+) av tillgodohavande hos Riksgäldskontoret		764	-1 039
Minskning(-) av avräkning med statsverket		-422	996
SUMMA FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL		342	-43
Likvida medel vid årets slut		719	377

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

(Belopp i tusental kronor där ej annat anges. Summeringsdifferenser pga avrundningar kan förekomma)

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 efter individuell prövning beräknas inflyta.

Skulder

Skulder har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner**Nämndledamöter och suppleanter / andra styrelseuppdrag**

	Ersättning
Björn Bergquist (S) tom 2006-12-31	41
Torbjörn Fundin (L) tom 2006-12-31 -Länsrätten i Stockholms län (värderingsteknisk ledamot) -Fundin Fastighetsvärdering HB (L) -Fastighetsrättsliga nämnden inom SBR (L) - ARN, Bostadsavdelningen (L)	30
Anna-Lena Järvstrand (ordförande) -Marknadsdomstolen (ordinarie juristledamot) -Domkapitlet i Stockholms stift (ersättare för domarledamot) -Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfaren ledamot)	
Kenneth Kanckos (L)	30
Peter Knutsson (L) tom 2006-12-31	12
Eva Lindström (L) tom 2006-12-31	21
Berith Malmberg (L) tom 2006-12-31 -Hornkorallen AB (L) -Mäklarnytt i Göteborg AB (S) -Kammarrätten i Jönköping (särskild ledamot)	27
Annika Marcus (vice ordförande) -Oljekrisnämnden (L) -Regionala etikprövningsnämnden i Stockholm (ordf)	56
Kristina Mårtensson (S) tom 2006-12-31 -Luleå tekniska universitet (L)	24
Lennart Sjögren (S) tom 2006-12-31 -Länsrätten i Gävleborgs län (värderingsteknisk ledamot) -Gävle Energi AB (L) -Gävle Kraftvärme AB (L) -Gävle Energisystem AB (L) -Gävle Stadshus AB (S) -Boverket (L)	33
Märit Walfridsson (L) -Länsrätten i Gävleborgs län (värderingsteknisk ledamot)	34
Christina Westerling (S) tom 2006-12-31	30

Ledande befattningshavare / styrelseuppdrag

	Lön
Anna-Lena Järvstrand (myndighetschef)	783
-Marknadsdomstolen (ordinarie juristledamot)	
-Domkapitlet i Stockholms stift (ersättare för domarledamot)	
-Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfaren ledamot)	

Anställdas sjukfrånvaro

Uppgifter om sjukfrånvaro, se s. 33 i resultatredovisningen.

Noter (tkr)

Resultaträkning

		2006	2005
Not 1	Intäkter av avgifter och andra ersättningar		
	Intäkter av avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen	6	6
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	9	6
	Summa	15	12
Not 2	Finansiella intäkter		
	Ränteintäkter räntekonto i Riksgäldskontoret	15	9
	Summa	15	9
Not 3	Kostnader för personal		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	5 073	4 688
	Övriga kostnader för personal	2 803	4 258
	Summa	7 876	8 946
Not 4	Finansiella kostnader		
	Räntekostnader avseende lån i Riksgäldskontoret	6	7
	Summa	6	7
Not 5	Årets kapitalförändring		
	Avskrivningar	-164	-200
	Amorteringar	169	198
	Periodiseringsdifferenser	338	-1 719
	Summa	343	-1 721

Balansräkning

		2006-12-31	2005-12-31
Not 6	Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärde	50	50
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-29	-13
	Årets avskrivningar	-17	-16
	Utgående bokfört värde	4	21
Not 7	Förbättringsutgifter på annans fastighet		
	Ingående anskaffningsvärde	230	153
	Årets anskaffningar	0	77
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-55	-23
	Årets avskrivningar	-46	-32
	Utgående bokfört värde	129	175

	2006-12-31	2005-12-31
Not 8 Maskiner, inventarier, installationer m.m.		
Ingående anskaffningsvärde	698	683
Årets anskaffningar	0	15
Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	-7	0
Summa anskaffningsvärde	691	698
Ingående ackumulerade avskrivningar	-527	-375
Årets avskrivningar	-102	-152
Årets försäljning avskrivningar	4	0
Utgående bokfört värde	67	171
Not 9 Fordringar hos andra myndigheter		
Fordran ingående mervärdesskatt	185	179
Övriga fordringar	9	5
Summa	194	184
Not 10 Förutbetalda kostnader		
Förutbetalda hyreskostnader	224	222
Övriga förutbetalda kostnader	108	86
Summa	332	308
Not 11 Avräkning med statsverket		
Ingående balans	-545	-1 541
<i>Avräknat mot statsbudgeten:</i>		
Anslag	11 445	10 081
Inkomsttitlar	-14 702	-9 693
<i>Avräknat mot statsverkets checkräkning:</i>		
Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-11 866	-9 086
Uppbördsmedel m.m.	14 754	9 734
Utbetalningar SCR	-53	-40
Utgående balans	-967	-545
Not 12 Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		
Beviljad räntekontokredit hos Riksgäldskontoret enligt regleringsbrev.	1 300	958
Anslagsmedel	1 686	922
Summa behållning på räntekonto	1 686	922
<i>varav kortsiktigt likviditetsbehov</i>	0	0

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

		2006-12-31	2005-12-31
Not 13	Balanserad kapitalförändring		
	Periodiseringsdifferenser	-2 287	-566
	Summa	-2 287	-566
Not 14	Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser		
	Ingående avsättning	1 633	0
	Årets pensionskostnad	9	
	Årets pensionsutbetalningar	-404	1 633
	Utgående avsättning	1 238	1 633
Not 15	Lån i Riksgäldskontoret		
	Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
	Ingående balans	277	475
	Under året nyupptagna lån	92	0
	Årets amorteringar	-169	-198
	Utgående balans	200	277
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	1 000	1 000
Not 16	Upplupna kostnader		
	Upplupna semesterlöner och löner inklusive sociala avgifter	626	594
	Övriga upplupna kostnader	188	145
	Summa	814	739

Anslagsredovisning

Not 17 Fastighetsmäklarnämnden Uo 24 40:4 ap. 1

Enligt regleringsbrev för 2006 disponerar myndigheten en anslagskredit på 364 tkr.

Finansieringsanalys

	2006	2005
Not 18		
Kostnader		
Kostnader enligt resultaträkningen	11 131	11 823
Realisationsförlust vid försäljning av anläggningstillgångar	-3	0
Avskrivningar	-164	-200
Kostnader för avsättning pension	-395	
Kostnader	10 569	11 623

SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA UPPGIFTER

(tkr)	2006	2005	2004	2003	2002
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	200	277	475	355	343
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	1 300	958	928	904	790
Maximalt utnyttjad	196	0	0	637	615
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	15	9	37	25	2
Räntekostnader	0	0	0	-1	-15
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	15	12	18	18	15
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	14 700	9 253	8 200	8 100	7 845
Avgiftsintäkter	14 702	9 693	8 869	8 158	7 992
Anslagskredit					
Beviljad	364	0	234	226	395
Utnyttjad	0	0	0	0	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	967	546	1 541	1 602	261
Varav in-tecknat	0	0	0	0	0
Bemyndiganden					
	Ej tillämpligt				
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	11	11	9	9	10
Medelantalet anställda (st)	14	12	10	9	10
Driftkostnad per årsarbetskraft					
	996	1 056	1 025	889	893
Kapitalförändring					
Årets	343	-1 721	54	-49	-148
Balanserad	-2 287	-566	-620	* -571	-476

* Underskott i verksamhet Avgiftsbelagda prov har täckts med anslagsmedel enl regeringsbeslut 2, 2003-01-30 Jo2003/55/KO.

Beslut i detta ärende har fattats av Fastighetsmäklarnämndens ordförande Anna-Lena Järvstrand, dess vice ordförande Annika Marcus samt ledamöterna Yvonne Borgecrona, Britta Brinck-Nehlin, Ola Jingryd, Kenneth Kanckos, Michael Malmberg och Märিত Walfridsson. Eva-Lena Kärman och Eva Kristina Ohlson har varit föredragande.



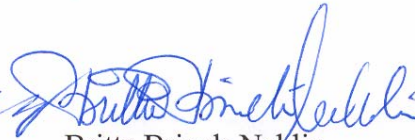
Anna-Lena Järvstrand



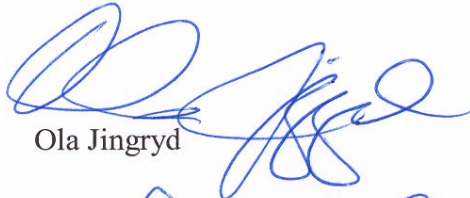
Annika Marcus



Yvonne Borgecrona



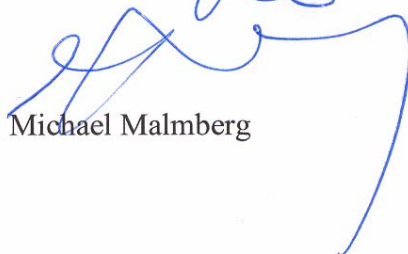
Britta Brinck-Nehlin




Ola Jingryd



Kenneth Kanckos



Michael Malmberg



Märিত Walfridsson