

# Årsredovisning 2007



Fastighetsmäklarnämnden



## **Innehållsförteckning**

<b>Inledning</b>	<b>5</b>
<b>Resurser och kostnader</b>	<b>7</b>
<b>Konsumentpolitik</b>	<b>8</b>
<b>Verksamhetsområde Konsumentskydd</b>	<b>9</b>
<b>Verksamhetsgren Tillsyn</b>	<b>9</b>
Registrering	10
Hur registreringsarbetet genomförts och utvecklats	10
Tillsyn	16
De formella kraven	16
Hur arbetet genomförts och utvecklats	16
Lämplighetsprövning m.m.	18
Registerkontroller	19
Hur arbetet genomförts och utvecklats	19
Enskilda tillsynsärenden	20
Hur arbetet genomförts och utvecklats	20
Anmälningar till åklagarmyndigheten av icke registrerade personer	25
Hur arbetet genomförts och utvecklats	25
Måluppfyllelse	26
<b>Verksamhetsområde Medvetna och aktiva konsumenter</b>	<b>27</b>
<b>Verksamhetsgren Råd och stöd</b>	<b>28</b>
Måluppfyllelse	31
<b>Verksamhetsområde Näringsidkarnas ansvar</b>	<b>32</b>
<b>Verksamhetsgren Branschkontakter</b>	<b>32</b>
Måluppfyllelse	35
<b>Övriga mål och återrappporteringskrav</b>	<b>36</b>
Ökad effektivitet	36
Fastighetsmäklarnämnden i massmedierna	36
E-förvaltning	37
<b>Organisationsstyrning</b>	<b>37</b>
Lokalkostnad	37
Overheadkostnad	38
Kompetensförsörjning m.m.	39
Sjukfrånvaro	41
<b>Särskilda åtaganden</b>	<b>42</b>
<b>Ekonomisk redovisning</b>	<b>43</b>



# Inledning

Det har varit ett annorlunda år. Fastighetsmäklarnämnden har på olika sätt varit i fokus under en stor del av året. Det mediala intresse för nämndens verksamhet som började med TV-programmet Insider i mars 2006 upptrappades under året till följd av bland annat ökade fastighetspriser, fastighetsmäklarutredningen och ett antal mäklare som inte följt god fastighetsmäklarsed samt förstås Riksrevisionens rapport Den största affären i livet.

I anledning av den rapporten vidtog Fastighetsmäklarnämnden under andra delen av året ett antal åtgärder vilka till största delen framgår av denna årsredovisning men nämnden har också till regeringen redovisat dels en efterfrågad handlingsplan, dels ett antal underhandsrapporter om hur verksamheten hanteras.

## **Konsumentfokus**

Vad Fastighetsmäklarnämnden främst ägnade senare delen av året åt var att justera fokus och planera för framtida verksamhet med konsumenten i större fokus än tidigare. Nämnden har under hela sin verksamhetstid ägnat en inte föraktlig tid åt att producera information riktad till konsumenter (men förstås också tillgänglig för fastighetsmäklare) men detta till trots har den inte nått ut till alla. Efter ett antal tester med nya sätt att nå konsumenterna under hösten 2007 har nämnden nu med hjälp av en nyanställd informatör utarbetat en strategi för hur nämnden skall agera under året för att nå ut till konsumenterna, som i första hand skall upplysas om den information om fastighetsmäklare och fastighetsmäklartjänsten som nämnden tillhandahåller; allt under devisen *Tänk först & handla sen*.

## **Omvärldsanalys**

Fastighetsmäklarnämnden har under hösten gjort en mindre omvärldsanalys. Nämnden har därvid bland annat konstaterat att antalet anmälningar kan förväntas öka. En fortsatt eskalerande prisutveckling kommer även fortsättningsvis att rendera anmälningar från missnöjda spekulanter och köpare och ett eventuellt prisfall ger fler missnöjda säljare. En annan faktor som troligen kommer att påverka nämndens verksamhet i en inte obetydlig omfattning är internationaliseringen. Det gäller dels utländska mäklare som vill vara permanent eller tillfälligt verksamma i Sverige, dels svenska mäklare som vill förmedla utländska objekt, men också konsumenter med svensk och utländsk bakgrund. De senare kräver information om mäklartjänsten på flera språk och de förra kommer att kräva information om de gränsöverskridande fastighetsköpen. Utvecklingen inom Internet gör att nämnden behöver lägga ner resurser på att bevaka utbudet av s.k. fastighetsmäklartjänster på nätet för att snabbare kunna ingripa mot ageranden som strider mot fastighetsmäklar-

lagen. Om köparmäklare blir vanligare torde de kräva extra uppmärksamhet från nämnden.

### ***Fastighetsmäklarutredningen***

Redan idag har Fastighetsmäklarnämnden ögonen på det som kallas kringtjänster men om dessa blir en realitet genom Fastighetsmäklarutredningens i januari 2008 överlämnade förslag kan de förväntas ge nämnden ett stort merarbete. Detta dels p.g.a. att nämnden inte kommer att ha tillsyn över det som kallas sidotjänst, vilket ger gränsdragningsproblem, dels inte heller har tillsyn över mäklarföretagen vilka torde vara de som i stor grad kommer att stå för sidotjänsterna. I övrigt kommer nämndens verksamhet att i flera delar bli enklare med den tydligare lagstiftning som är föreslagen och som också föreslår att fastighetsmäklarna skall föra journaler över sina uppdrag, vilket ger nämnden ett kontrollinstrument att använda vid tillsynen.

### ***Tillsyn över mäklarföretag m.m.***

Det ingick inte i Fastighetsmäklarutredningens direktiv att ta upp frågan om tillsynsobjekt och vid tiden för direktivens skrivande var det inte heller så tydligt som nu att en allt större del av mäklarnas verksamhet utgår från det företag till vilket mäklaren på ett eller annat sätt är knuten. Det är inte heller ovanligt att konsumenten tror sig anlita ett företag och inte en enskild fastighetsmäklare. Detta förhållande gjorde att Fastighetsmäklarnämnden i oktober 2007 skrev till Justitieministern och föreslog att fastighetsmäklarens personliga ansvar för sitt uppdrag skulle kompletteras med ett företagsansvar. I samma skrivelse anhöll nämnden också om att få sitt namn ändrat till Fastighetsmäklarmyndigheten för att enklare nå ut till de konsumenter som nämnden är så angelägen att nå och som nu tror att myndigheten antingen är en branschorganisation eller ett mäklarföretag.

### ***Medarbetarundersökning***

En medarbetarundersökning genomfördes under hösten 2007 av vilken bland annat kan utläsas att medarbetarna känner sig underbetalda och inte helt nöjda med lokalernas skick och möjligheten till arbetsro men att de i övrigt i stort synes tillfreds med sin arbetssituation.

### ***Organisationsförändringar m.m.***

Under året vidtogs vissa förberedande åtgärder i anledning av att Fastighetsmäklarnämnden per årsskiftet blev en enrådighetsmyndighet med disciplinnämnd. Vidare vidtogs åtgärder för att under innevarande år kunna flytta till nya lokaler eftersom dels det nuvarande kontraktet går ut den 31 december 2008, dels nuvarande lokaler blivit för små för nämndens utökade behov.

Avslutningsvis kan nämnas att även om Fastighetsmäklarnämnden sedan i vart fall något år tillbaka har trott att antalet nyregistreringar skulle mattas av har

nämnden inte fått rätt och inte heller tyder inledningen på innevarande år på någon avmattning; under årets första en och en halv månad har antalet ansökningar om registrering ökat med drygt 15 procent jämfört med föregående år. Med det nyligen införda systemet med direktansökan via Internet ser myndigheten dock framtiden an med tillförsikt.

## Resurser och kostnader

### *Ekonomiska ramar*

Fastighetsmäklarnämnden tilldelades i regleringsbrevet för år 2007 ett ramanslag på 12,2 miljoner kronor. Myndigheten har under 2007 även disponerat cirka 364 000 kr av den ackumulerade anslagsbehållningen från år 2006.

Fastighetsmäklarnämnden har haft intäkter av avgifter och andra ersättningar samt finansiella intäkter som myndigheten själv disponerat med cirka 37 000 kr.

Fastighetsmäklarnämnden har utnyttjat cirka 12,4 miljoner kronor av tillgängliga medel. Den ackumulerade anslagsbehållningen vid utgången av år 2007 uppgår således till cirka 202 000 kr.

Genom att ett egenutvecklat system för direktansökan om registrering som fastighetsmäklare via Internet kunde tas i drift i mitten av december 2007 kunde också kostnaderna för utvecklingen av systemet delvis aktiveras under året. Detta fick till följd att kostnaderna för verksamheten blev avsevärt lägre än beräknat.

**Fördelning av resurser och kostnader****Tabell 1. Fördelning av resurser och kostnader 2005–2007, tkr<sup>1</sup>**

Verksamhetsgren	2005		2006		2007	
	Årsarbets- krafter	Kostnad	Årsarbets- krafter	Kostnad	Årsarbets- krafter	Kostnad
Registrering	2,8	2 855				
Tillsyn	5,2	5 855				
Tillsyn			7,5	7 381	9,2	7 978
Summa	8,0	8 710	7,5	7 381	9,2	7 978
Information	2,7	3 113				
Råd och stöd			1,4	1 113	2,4	2 003
Branschkontakter			2,5	2 637	2,0	1 805
Summa	2,7	3 113	3,9	3 750	4,4	3 808
Totalt	11,0	11 823	11,4	11 131	13,6	11 786

## Konsumentpolitik

*Mål:* Trygga konsumenter som handlar hållbart.

### **Samlad analys av måluppfyllelsen**

Fastighetsmäklarnämndens verksamhet kan bidra främst till konsumenternas trygghet när de har med fastighetsmäklare att göra, jfr nämndens vision *Trygga spekulanter och nöjda parter*. Det är genom att nämnden ställer krav i samband med registrering och tillsyn, liksom att nämnden informerar såväl konsumenter som fastighetsmäklare och mäklarstuderande om god fastighetsmäklarsed, som målet kan uppnås.

Den enkätundersökning som Fastighetsmäklarnämnden låtit göra visar att en tredjedel av de tillfrågade konsumenterna har en positiv inställning till mäklarkåren medan en övervägande andel har en neutral inställning. Detta kan tyda på att majoriteten i vart fall inte känner otrygghet visavi mäklare. Antalet anmälda mäklare i förhållande till antalet gjorda fastighetsaffärer och inblandade parter kan tyda på samma sak. Av cirka 320 000 inblandade parter (cirka 160 000 affärer) har endast en dryg promille gjort en anmälan till

<sup>1</sup> Verksamhetsgrenen Tillsyn åren 2006 och 2007 motsvarar verksamhetsgrenarna Registrering och Tillsyn år 2005. Verksamhetsgrenarna Råd och stöd och Branschkontakter åren 2006 och 2007 motsvarar verksamhetsgrenen Information år 2005.



nämnden. Detta kan antas bero på att allt fler fastighetsmäklare har den utbildning som numera är föreskriven av Fastighetsmäklarnämnden samt på nämndens arbete med att utveckla och informera om god fastighetsmäklarsed.

## Verksamhetsområde Konsumentskydd

*Mål:* Konsumentskyddet är på en hög nivå.

### **Samlad analys av måluppfyllelsen**

En av Fastighetsmäklarnämndens huvuduppgifter är att säkerställa att registrerade fastighetsmäklare är kompetenta och utför ett omsorgsfullt arbete så att de tillgodoser säljares och köparens intressen på bästa sätt. 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.

Fastighetsmäklarnämndens skall se till att fastighetsmäklarna har en god utbildning för sin uppgift. Nämnden anser att de utbildningskrav som nämnden ställer på den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare bidrar till att målet uppnås.

En annan av Fastighetsmäklarnämndens uppgifter är att skapa och utveckla god fastighetsmäklarsed. Så som lagstiftningen nu är utformad sker det främst genom nämndens beslut i enskilda tillsynsärenden. Nämnden anser att dess beslut gett ytterligare innehåll åt begreppet god fastighetsmäklarsed.

Att endast 0,7 procent av den växande mäklarkåren fått en disciplinär påföljd är en indikation på att Fastighetsmäklarnämndens arbete för att få mäklarna att göra rätt saker har gett resultat men också förstås ett tecken på att våra verktyg är otillräckliga. En allmän känsla är dock att fastighetsmäklarna tagit till sig och i allt högre utsträckning arbetat efter de rekommendationer om en transparent budgivning som nämnden gav ut i september 2006. Att kontraktsvillkoren blivit bättre kunde vi konstatera redan förra året.

## Verksamhetsgren Tillsyn

*Mål:* Tillsynen är aktiv och effektiv.

*Åtterrapporing:*

- Inkomna och avgjorda registreringsärenden, antal registreringsärenden i balans, genomsnittlig ålder och styckkostnad för registreringsärenden,
- antal mäklare som varit föremål för tillsyn, och som i tillsynsärenden meddelats varning eller vars registrering återkallats,

- antalet personer som anmälts till åklagare för otillåten fastighetsförmedling,
- enskilda tillsynsärendens fördelning mellan dem som tillkommit genom anmälan respektive myndighetens egeninitierade tillsyn, och
- hur arbetet med tillsyn genomförts och utvecklats.

Återrapporteringen skall delas upp på hyres- respektive fastighetsmäklare och större variationer skall kommenteras.

## Registrering

### Hur registreringsarbetet genomförts och utvecklats

Registreringsärendena går ut på att behandla ansökningar om registrering som fastighetsmäklare och mäklares begäran om avregistrering.

#### ***Ansökningsärendenas handläggning***

När en ansökan kommer in tas den om hand av registrator. Registrator för in uppgifter i ett ansökningsregister som även är ett ärendehanteringssystem. När alla uppgifter förts in i ansökningsregistret diarieförs ärendet ”automatiskt” och en bekräftelse på att myndigheten tagit emot ansökningen skickas till den sökande. När ansökningsavgiften kommit in övergår registrator till att bli handläggare, begär eventuella kompletteringar och skickar de remisser som behövs, nämligen till Rikspolisstyrelsen och till Kronofogdemyndigheten. Såväl diarieföringen som den inledande handläggningen sker vid ett och samma tillfälle. När svar från remissinstanserna kommit in och om det inte råder något tvivel om att den sökande uppfyller alla krav för att bli registrerad, vilket är det vanliga, föredrar registrator/handläggaren ärendet för en beslutande juristhandläggare. Om det råder någon tvekan huruvida en ansökan kan bifallas föredras ärendet för nämnden vid ett nämndsammanträde.

#### ***Författningsändringar***

I fastighetsmäklarlagen (1995:400) och fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) finns de grundläggande kraven, bl.a. rörande utbildning, för dem som vill bli registrerade som fastighetsmäklare. Sedan år 1999 krävs högskoleutbildning. Nu gällande föreskrifter, Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (FMN 2005:1, publicerade i KAMFS 2005:3) om krav för registrering som fastighetsmäklare, trädde i kraft den 1 februari 2006.

I december 2005 föreslog Fastighetsmäklarnämnden regeringen ändring i fastighetsmäklarförordningen. Förslaget syftade i huvudsak till att klargöra vad som gäller för registrering av fastighetsmäklare med utbildning eller yrkes-

erfarenhet från en annan medlemsstat inom EU/EES än Sverige eller från Schweiz. Nämnden föreslog dessutom vissa andra ändringar i förordningen.

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 och medför att Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter också behöver ändras.

Direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer medför att det svenska regelverket måste justeras ytterligare. Anpassningen gäller, förutom registrering av fastighetsmäklare med utbildning eller yrkeserfarenhet från en annan medlemsstat inom EU/EES än Sverige eller från Schweiz, även rätten för fastighetsmäklare att bedriva verksamhet tillfälligt och temporärt i landet. Fastighetsmäklarnämnden har lämnat förslag till ny förordning i anledning av direktivet, som skulle ha implementerats i svensk lagstiftning senast den 20 oktober 2007. Implementeringen är dock ännu inte genomförd. När så sker kommer ändringar i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter också att krävas.

Som nämns ovan medför förordningsändringen i november 2006 att Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter också behöver ändras. Nämnden valde, för att inte skapa oro bland främst studenter, att inte ändra i föreskrifterna innan de ytterligare förordningsändringar som behövs enligt direktiv 2005/36/EG beslutats alternativt en helt ny fastighetsmäklarförordning ersatt den tidigare.

Arbetet med att förbereda föreskriftsändringar har fortgått under år 2007.

### **Allmänna råd**

I december 2006 publicerade Fastighetsmäklarnämnden Allmänna råd om Kravet på praktik för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering. Det uppdaterades under år 2007 och finns tillgängligt på myndighetens webbplats.

### **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 delvis slutförts i december 2007 då ett system för direktansökan via Internet togs i drift.

Systemet förväntas minska Fastighetsmäklarnämndens kostnader för registreringsverksamheten genom att dels de uppgifter som den sökande lämnar förs in automatiskt i myndighetens ärendehanteringssystem, dels vissa uppgifter kontrolleras automatiskt (t.ex. namn och personnummer mot folkbokföringen samt firma och organisationsnummer mot bolagsregistret), dels ansökningsdiariet förs automatiskt och dels den sökande automatiskt får en bekräftelse på sin ansökan.

Servicegraden gentemot den sökande ökar också genom att den sökande inte själv behöver rekvirera personbevis samt intyg om konkursfrihet och närings-

förbud. Den sökande får dessutom snabbare bekräftelse på att myndigheten tagit emot ansökningen.

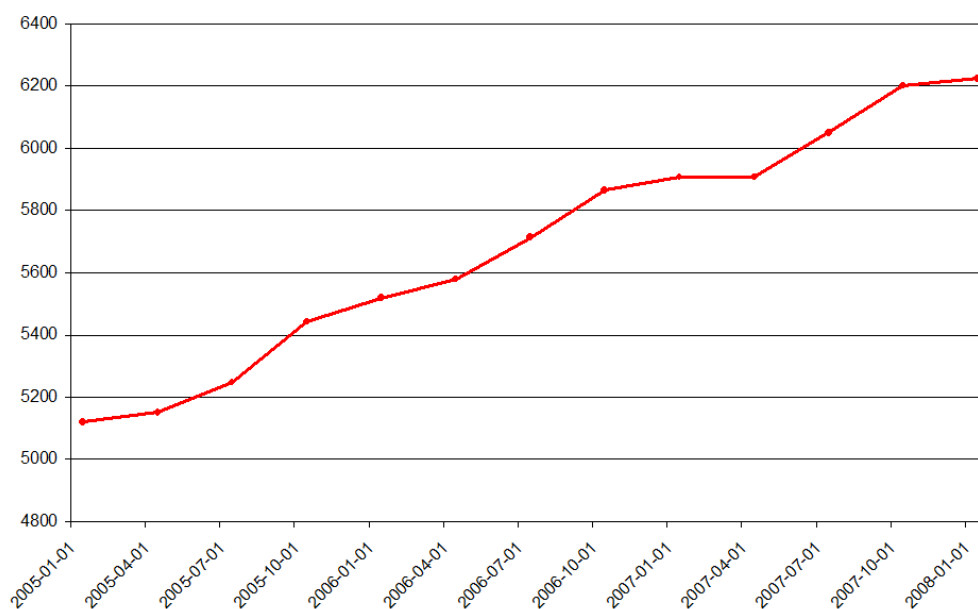
### Ökat antal fastighetsmäklare

Antalet fastighetsmäklare som är registrerade hos Fastighetsmäklarnämnden har under senare år ökat kraftigt, som mest med över åtta procent år 2004. Ökningen har visserligen avtagit men upp gick år 2007 till över fem procent. Mycket tyder på att ökningstakten kommer att minska beroende på att antalet fastighetsaffären synes minska. Däremot är det inget som tyder på att det totala antalet registrerade fastighetsmäklare minskar, i vart fall inte under de närmaste åren. Detta medför en ökad belastning på myndigheten, inte bara när det gäller registreringsverksamheten utan även i fråga om den sedvanliga tillsynen. Det kan tilläggas att ett intresse för att tillfälligt och temporärt bedriva verksamhet som mäklare i Sverige har noterats under år 2007.

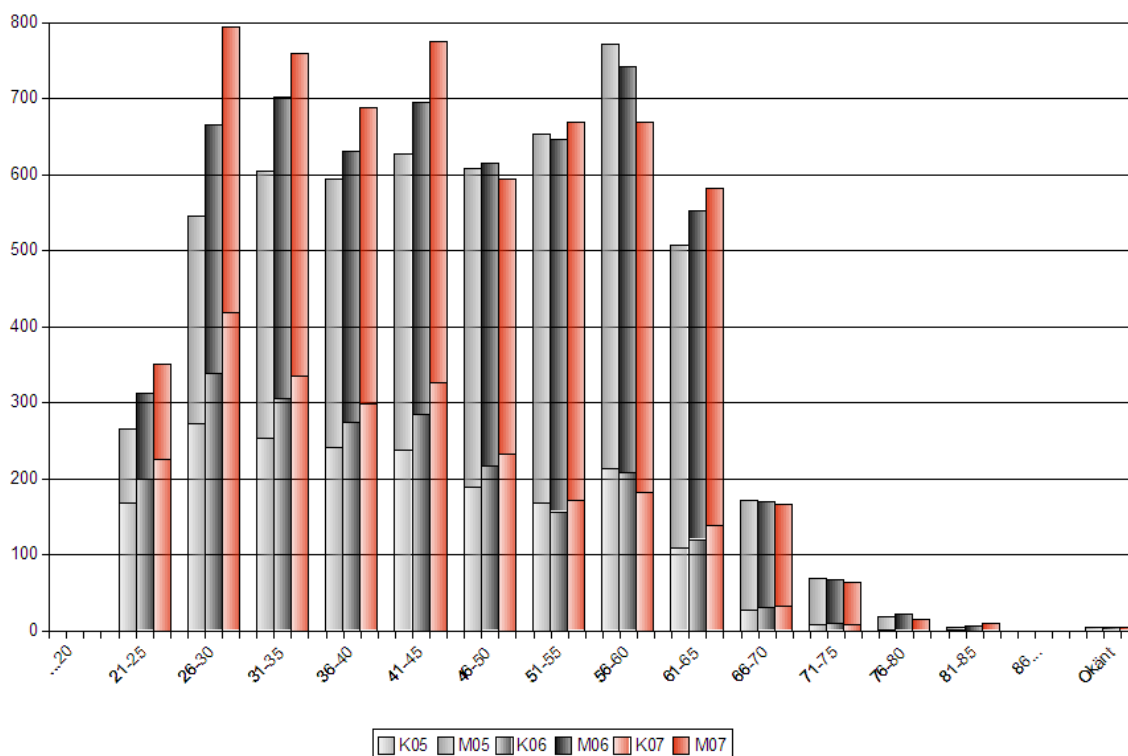
**Tabell 2. Antal registrerade mäklare vid utgången av året**

Registrerade fastighetsmäklare	2005	2006	2007
Totalt antal	5 519	5 908	6 224
varav med registrering för hyresförmedlare	69	76	78

**Diagram 1. Antal registrerade mäklare under åren 2005–2007**



**Diagram 2. Antal registrerade mäklare, fördelat på ålder och kön, vid utgången av år 2005, 2006 respektive 2007. Nedre delen av staplarna avser kvinnor och övre män**



### **Ansökan om fullständig registrering**

**Tabell 3. Ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Inkomna ärenden	694	715	780
Avgjorda ärenden	670	725	799
Ärendebalans vid årets utgång	70	61	42
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	2 800	3 200	2 800
Genomsnittlig ålder, antal dagar	25	24	21

### *Variationer*

Antalet inkomna ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med fullständig registrering har fortsatt att öka. Efter en kraftig ökning tidigare år, så mycket som 62 procent år 2004, avstannade ökningen i stort sett år 2006 då den uppgick till 3 procent jämfört med år 2005. Under år 2007 var ökningen dock 9 procent jämfört med föregående år.

Fastighetsmäklaryrket har under en följd av år varit mycket eftertraktat. Eftersom antalet bostadsaffärer varit högt och andelen affärer som förmedlats av fastighetsmäklare ökat har nya fastighetsmäklare kunnat få uppdrag. I och med att bostadsmarknaden under hösten 2007 mattats av kan antalet ansökningar om registrering som fastighetsmäklare också komma att mattas av.

Genomsnittlig ålder för ansökningar om registrering har minskat från 24 dagar till 21 dagar. Minskningen beror i huvudsak på att sökande utan programutbildning som återoppar enstaka kurser i större utsträckning än tidigare själva redogör för hur de anser att en kurs motsvarar de kunskapskrav som Fastighetsmäklarnämnden ställer. Detta har underlättats av en blankett för ändamålet som finns på myndighetens webbplats. Det bör noteras att ärendets ålder vid beslut, under förutsättning att en ansökan är komplett redan när den kommer in till myndigheten och den sökande återoppar en programutbildning, uteslutande beror på den tid det tar för remissinstanserna Rikspolisstyrelsen och Kronofogdemyndigheten att svara på myndighetens remiss. Medianåldern för en ansökan om fullständig registrering uppgår till 13 dagar.

Den genomsnittliga styckkostnaden är återigen 2 800 kr mot 3 200 kr år 2006. Orsaken till att styckkostnaden år 2006 var högre än normalt var att de nya utbildningskrav som infördes år 2006 krävde informationsinsatser gentemot universitet och högskolor som anordnar fastighetsmäklarutbildningar. Sådana insatser krävdes inte längre under år 2007.

#### ***Ansökan om registrering – hyresförmedlare***

**Tabell 4. Ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Inkomna ärenden	15	12	17
Avgjorda ärenden	17	13	16
Ärendebalans vid årets utgång	2	1	2
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	2 900	3 500	1 300
Genomsnittlig ålder, antal dagar	58	32	40

#### *Variationer*

Genomsnittlig ålder för ansökningar om registrering som fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedlare har ökat från 32 till 40 dagar och den genomsnittliga styckkostnaden har minskat från 3 500 kr till 1 300 kr.

Ansökningarna om registrering som hyresförmedlare är få varför genomsnittsberäkningar starkt påverkas av enskilda ärenden. Att genomsnittlig ålder ökat beror på att två sökande dröjt fem månader med att komplettera sina ansökningar. Att den genomsnittliga styckkostnaden sjunkit beror på att nämnden

och myndighetschefen behövs delta i handläggningen i mindre omfattning än föregående år.

### **Begäran om avregistrering**

#### *Fullständig registrering*

**Tabell 5. Begäran om avregistrering, mäklare med fullständig registrering**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Inkomna ärenden	123	179	352
Avgjorda ärenden	115	168	328
Ärendebalans vid årets utgång	40	51	75
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	450	260	210
Genomsnittlig ålder, antal dagar	13	10	12

#### *Hysesförmedlare*

**Tabell 6. Begäran om avregistrering, mäklare med registrering för hyresförmedlare**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Inkomna ärenden	1	3	7
Avgjorda ärenden	1	3	7
Ärendebalans vid årets utgång	0	0	0
Styckkostnad, avgjorda ärenden, kr	450	260	210
Genomsnittlig ålder, antal dagar	0	10	0

#### *Variationer*

Uppgången av antalet avregistreringsärenden är endast skenbar. Den beror på ändrade rutiner för diarieföring. Före år 2007 gällde att om en mäklare med ett pågående tillsynsärende begärde avregistrering, diariefördes denna begäran i tillsynsärendet. Sedan år 2007 diarieförs en begäran om avregistrering som ett nytt ärende. Tillsynsärendet skrivs av efter det att mäklaren avregistrerats.

Den genomsnittliga styckkostnaden för avregistreringsärenden har minskat från 260 kr till 210 kr. Det går inte att dra några egentliga slutsatser av detta. Många beslut om avregistrering fattas vissa bestämda dagar på året, särskilt vid årsskiftet och vid halvårsskiftet då många mäklare önskar bli avregistrerade. Kostnaden blir därför i hög grad beroende av vilken personal som råkar vara i tjänst de dagarna.

Den genomsnittliga åldern har ökat från 10 till 12 dagar. Det bör dock noteras att en begäran om avregistrering normalt avgörs samma dag som den kommer in eller senast dagen efter. Den genomsnittliga åldern påverkas dock av att några mäklare begär avregistrering långt före den tidpunkt då mäklaren önskar bli avregistrerad, ibland upp till sex månader före eller mera.

## Tillsyn

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2007 fortsatt att utveckla tillsynsverksamheten. Myndigheten går varje höst igenom sin tillsynspolicy och överväger vilka nya företeelser som skall granskas särskilt liksom nya sätt att bedriva tillsyn. Den tillsynspolicy som fastställdes hösten 2007 innebär en klar skärpning i förhållande till tidigare policy, varom mera nedan under respektive avsnitt. Här kan dock nämnas två saker. Myndigheten har under hösten 2007 undersökt möjligheten och lämpligheten att utan uttalat lagstöd göra tillsynsbesök hos fastighetsmäklarna; vad gäller oanmälda anonyma besök har myndigheten inväntat JOs beslut rörande Finansinspektionens agerande (JOs dnr 1703-2007). Vidare har myndigheten beslutat att två gånger varje år göra en s.k. riskanalys för att identifiera såväl de problem som konsumenterna synes vara mest upptagna av som de problem som myndigheten uppmärksammar i sin dagliga verksamhet.

Den egentliga tillsynen kan delas in i två huvudgrupper, nämligen prövning av formella krav och lämplighetsprövning.

## De formella kraven

### Hur arbetet genomförts och utvecklats

Med prövning av formella krav 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. 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.

Tillsynsarbetet vad gäller de formella kraven fungerar väl. Med hänsyn härtill och till arbetsläget under år 2007 har något utvecklingsarbete på detta område inte prioriterats.

#### **De formella kraven – fullständig registrering**

**Tabell 7. Antal mäklare med fullständig registrering – prövning av formella krav och påföljder vid prövningen**

<b>Antal mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats under året	500	904	840
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats och avslutats samma år	403	663	692
Mäklare som varit föremål för tillsyn under året	567	1003	1091
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärenden avslutats under året	472	771	952
Mäklare vars registrering återkallats under året	116	131	132

**Tabell 8. Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering – prövning av formella krav <sup>1</sup>**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Påbörjade ärenden	550	965	943
Avgjorda ärenden	520	819	1 045

<sup>1</sup> Antal diarieförda ärenden. En mäklare kan vara föremål för tillsyn i flera diarieförda ärenden.

*Variationer*

Antalet tillsynsärenden rörande de formella kraven ökade kraftigt under år 2006 beroende beror på att ett par kedjeföretag med många fastighetsmäklare bytte försäkringsbolag. Under år 2007 minskade antalet ärenden något, om än inte särskilt mycket.

**De formella kraven – hyresförmedlare**

**Tabell 9. Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare – prövning av formella krav och påföljder vid prövningen**

<b>Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats under året	16	8	16
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats och avslutats samma år	16	8	14
Mäklare som varit föremål för tillsyn under året	16	8	16
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärenden avslutats under året	16	8	14
Mäklare vars registrering återkallats under året	6	4	6

**Tabell 10. Antal ärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare – prövning av formella krav**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Påbörjade ärenden	16	8	16
Avgjorda ärenden	16	8	14

**Lämplighetsprövning 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.

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.

## Registerkontroller

### Hur arbetet genomförts och utvecklats

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 som innebär att under en femårsperiod skall samtliga mäklare ha kontrollerats. Om vid kontrollen någon belastningsuppgift kommer till myndighetens kännedom inleder 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.

Enligt Fastighetsmäklarnämndens nya tillsynspolicy beslutad år 2007 skall fastighetsmäklare granskas närmare i ytterligare tre fall. De tre skälen till granskning är följande. Om en mäklare vid upprepade tillfällen brister i sina skyldigheter att hålla nämnden underrättad om gällande försäkring enligt 6 § fastighetsmäklarlagen (1995:400) jämförd med 11 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028). Om en mäklare visar uppenbar ovilja att hålla uppgifterna i nämndens mäklarregister aktuella. Om en mäklare anmälts till nämnden vid minst tre tillfällen under en tvåårsperiod och anmälningarna inte varit uppenbart obefogade.

**Tabell 11. Registerkontroller hos Kronofogdemyndigheten och Rikspolisstyrelsen – mäklare med fullständig registrering**

<b>Antal mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn genom registerkontroller	1 036	912	1 474
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats under året	23	23	9

**Tabell 12. Registerkontroller hos Kronofogdemyndigheten och Rikspolisstyrelsen – mäklare med registrering för hyresförmedlare**

<b>Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Mäklare som varit föremål för tillsyn genom registerkontroller	5	5	50
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats under året	0	0	0

### **Variationer**

Antalet mäklare som varit föremål för tillsyn genom registerkontroller hos Kronofogdemyndigheten och Rikspolisstyrelsen har ökat. Ökningen beror till viss del på att kontroller som planerats till slutet av år 2006 på grund av arbetsläget måst skjutas fram till början av år 2007. Kontrollerna som gäller mäklarnas brister i att betala årsavgifter i rätt tid, att hålla myndigheten underrättad om gällande försäkring och att hålla uppgifterna i myndighetens mäklarregister aktuella har på grund av arbetsläget inte kunnat slutföras under år 2007. Att antalet kontroller sett över en längre period ökar är en naturlig följd av att antalet mäklare ökar.

Antalet mäklare mot vilka enskilda tillsynsärenden påbörjats till följd av registerkontroller har minskat. En anledning är att vissa kontroller inte kunnat slutföras under år 2007 (se ovan).

## **Enskilda tillsynsärenden**

### **Hur arbetet genomförts och utvecklats**

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

### **Så kallade riktade ärenden**

Under år 2006 införde myndigheten på försök en ordning som var avsedd att snabbare avsluta vissa anmälningsärenden, s.k. snabbhandläggning, för att ge utrymme för att koncentrera myndighetens resurser på frågor som enligt Fastighetsmäklarnämndens bedömning är särskilt viktiga. Snabbhandläggningen gick till så att handläggarna turades om att två tillsammans gå igenom anmälningar så snart de kommit in och att de skrev av vissa ärenden direkt. Det rörde sig om anmälningar där dels det inte framgått annat än att mäklaren handlat rätt, dels det som lagts mäklaren till last var av ringa betydelse, dels

anmälares påståenden visserligen var graverande men där det normalt inte går att få fram dokumentation som styrker påståendena.

Försöket med snabbhandläggning ersattes i september 2007 av en prioriteringsprövning. Den nya ordningen innebär att i stort sett bara anmälningar som rör ett förhållande som vid tidpunkten för anmälan ligger mer än två år tillbaka i tiden och ärenden som anmälts anonymt skrivs av utan utredning. Härefter kan vissa ärenden – i stället för att handläggas på sedvanligt sätt – handläggas som ett s.k. riktat ärende. I ett sådant föreläggs mäklaren, till skillnad mot i sedvanliga anmälningsärenden, inledningsvis att yttra sig endast över det som anmälares kritiserat.

### ***Sedvanliga ärenden***

I ett sedvanligt anmälningsärende görs en hel del kontroller på Fastighetsmäklarnämndens eget initiativ utöver sådant som föranleds av anmälingen. 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 2007 har myndigheten på två områden fortsatt arbetet med tidigare beslutade s.k. tillfälliga tillsynspolicyer. Myndigheten har således fram till september 2007 ägnat särskilt intresse åt hur mäklarna lever upp till penningtvättslagens krav på att de skall kontrollera uppdragsgivarens och köparens identitet. Vidare har myndigheten initierat s.k. utvidgad granskning (se nedan) i de fall det kunnat sättas i fråga om mäklaren i sin marknadsföring av objekt angett ett pris som väsentligt avvikit från det beräknade marknadsvärdet. Under senare delen av år 2007 har myndigheten dessutom särskilt granskat mäklarnas hantering av budgivning.

### ***Egeninitierade ärenden***

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 anledning att starta tillsynsärenden är om avgöranden från Allmänna reklamationsnämnden (ARN) ger incitament till att närmare kontrollera en mäklare. Under år 2007 har myndigheten fått kännedom om 54 avgöranden från ARN som resulterat i att åtta tillsynsärenden påbörjats under år 2007 och två i början av år 2008.

År 2007 har två ytterligare kriterier för att starta tillsynsärenden beslutats. Det ena är att om en tidigare granskad mäklare visat sig tillämpa olämpliga kontraktsklausuler skall förnyad granskning göras efter cirka sex månader. Det andra är att om myndigheten får kännedom om att en mäklare uteslutits ur sin branschorganisation skall mäklarens verksamhet granskas.

### ***Utvidgade granskningar***

En annan tillsynsåtgärd är de s.k. 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. 17 mäklare vars tillsynsärende avgjorts under år 2007 har varit föremål för utvidgad granskning.

### ***Efterlevnadskontroller***

Ytterligare en tillsynsåtgärd är de s.k. efterlevnadskontrollerna. Den görs i huvudsak i två situationer.

En sådan situation är om en mäklare tidigare varnats för något beteende som kan befaras vara en systematisk brist i mäklarens verksamhet. Då granskas mäklaren på nytt efter en tid för att kontrollera om denne ändrat sina rutiner.

En annan sådan situation är om en mäklare har betydande restförda skulder utan att för den skull missköta sina förmedlingsuppdrag. Då kontrolleras efter en tid om mäklaren reglerat sina skulder. Det kan tilläggas att betydande restförda skulder enligt kammarrättens praxis inte i sig är tillräckligt för att återkalla en mäklares registrering.

Sju mäklare har under år 2007 varit föremål för efterlevnadskontroller. Dessa har resulterat i att tillsynsärenden påbörjats mot fyra mäklare.

### ***Anmälningar från andra myndigheter***

Enligt 6 § fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) skall en myndighet, om den anser att det finns anledning att varna en mäklare eller återkalla mäklarens registrering, anmäla det till Fastighetsmäklarnämnden.

Skatteverket anmäler sedan ett par år tillbaka kontinuerligt fastighetsmäklare som kan misstänkas för bokföringsbrott, försvårande av skattekontroll eller liknande förfarande.

Under sommaren 2007 har myndigheten i skrivelser till Domstolsverket, Åklagarmyndigheten, Ekobrottsmyndigheten och Rikspolisstyrelsen påmint om myndigheternas skyldighet enligt 6 § fastighetsmäklarförordningen. Dessa myndigheter har bekräftat att de vidtagit åtgärder för att myndigheterna och domstolarna skall uppfylla sin skyldighet.

Under år 2007 har tio anmälningar kommit in från Skatteverket, en från Ekobrottsmyndigheten och en från Bolagsverket.

**Enskilda tillsynsärenden – fullständig registrering****Tabell 13. Antal mäklare med fullständig registrering – lämplighetsprövning i enskilda tillsynsärenden och påföljder vid prövningen**

<b>Antal mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats under året	310	267	355
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats och avslutats samma år	152	186	214
Mäklare som varit föremål för tillsyn under året <sup>1</sup>	419	444	526
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärenden avslutats under året	256	289	304
Mäklare som varnats	47	39	42
Mäklare vars registrering återkallats	0	3	6

**Tabell 14. Antal enskilda tillsynsärenden rörande mäklare med fullständig registrering – lämplighetsprövning<sup>2</sup>**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Påbörjade ärenden	383	330	435
varav anmälningar	249	256	346
egeninitierade ärenden	112	62	68
anmälan om självinträde m.m.	12	12	21
Avgjorda ärenden	315	325	358
varav anmälningar	260	253	286
egeninitierade ärenden	43	62	53
anmälan om självinträde m.m.	12	10	19
Ärenden som avgjorts utan att mäklaren behövt yttra sig	<sup>3</sup>	111	99

**Variationer**

Antalet anmälningar liksom antalet avgjorda ärenden stiger för varje år. Ett av skälen till detta är att antalet registrerade mäklare liksom antalet genomförda bostadsaffärer ökar. En annan anledning kan antas vara att flera konsumenter

<sup>1</sup> Häri ingår balanserade ärenden från föregående år och ärenden som påbörjats under året. Vissa uppgifter rättade i förhållande till uppgifter i årsredovisningarna för åren 2005 och 2006.

<sup>2</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.

<sup>3</sup> Statistik saknas för år 2005

känner till Fastighetsmäklarnämnden och att frågor om fastighetsmäklare och deras tjänster under år 2007 uppmärksammats i större utsträckning än tidigare. En tredje anledning är sannolikt mäklares användning av lockpriser i marknadsföringen som leder till att priserna på objekten stiger snabbt under budgivningen och som får till resultat att många konsumenter känner sig osäkra på om budgivningen varit korrekt.

Antalet egeninitierade ärenden som påbörjades år 2005 var osedvanligt högt vilket beror på att Fastighetsmäklarnämnden startade 82 tillsynsärenden mot fastighetsmäklare anställda vid byggföretag. Myndigheten har i avvaktan på ett principiellt viktigt avgörande från Regeringsrätten inte slutbehandlat ärendena.

### **Enskilda tillsynsärenden – hyresförmedlare**

**Tabell 15. Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare – lämplighetsprövning i enskilda tillsynsärenden och påföljder vid prövningen**

<b>Antal mäklare med registrering för hyresförmedlare</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats under året	1	0	0
Mäklare mot vilka enskilt tillsynsärende påbörjats och avslutats samma år	0	0	0
Mäklare som varit föremål för tillsyn under året <sup>1</sup>	1	1	0
Mäklare mot vilka enskilt tillsyns-ärenden avslutats under året	0	1	0
Mäklare som varnats	0	0	0
Mäklare vars registrering återkallats	0	0	0

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



**Tabell 16. Antal enskilda tillsynsärenden rörande mäklare med registrering för hyresförmedlare – lämplighetsprövning**

<b>Antal ärenden rörande mäklare med fullständig registrering</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Påbörjade ärenden	1	0	0
varav anmälningar	1	0	0
Egeninitierade ärenden	0	0	0
anmälan om självinträde m.m.	0	0	0
Avgjorda ärenden	0	1	0
varav anmälningar	0	1	0
Egeninitierade ärenden	0	0	0
anmälan om självinträde m.m.	0	0	0

### **Överklaganden**

Av de fastighetsmäklare som under år 2007 fått sin registrering återkallad eller som varnats har mäklaren överklagat Fastighetsmäklarnämndens beslut i 16 fall. En mäklare återkallade sitt överklagande. Dessutom pågick ett 30-tal processer avseende beslut som överklagats tidigare.

## **Anmälningar till åklagarmyndigheten av icke registrerade personer**

### **Hur arbetet genomförts och utvecklats**

Fastighetsmäklarnämndens tillsynsverksamhet medför emellanåt att nämnden uppmärksammar att någon förmedlar fastigheter eller andra objekt utan att vara registrerad hos nämnden. Då anmäler nämnden detta till allmän åklagare för utredning.

Myndigheten påbörjade i slutet av år 2006 ett mera systematiskt arbete för att komma till rätta med personer som utan att vara registrerade förmedlar fastigheter belägna såväl i Sverige som i andra länder. Arbetet har fortsatt under år 2007. Enligt myndighetens nya tillsynspolicy skall en handläggare varje kvartal genom sökningar på webben kontrollera om personer som tidigare varit registrerade som fastighetsmäklare marknadsför sina tjänster som fastighetsmäklare. Det gäller fastighetsmäklare som fått sin registrering återkallad som disciplinär påföljd liksom fastighetsmäklare som avregistrerat sig själva under pågående tillsynsärenden eller ärende hos Allmänna reklamationsnämnden. En tredje grupp som skall kontrolleras på detta sätt är personer som myndigheten tidigare anmält till allmän åklagare och som dömts för brott mot fastighetsmäklarlagen.

Under åren 2005–2007 har Fastighetsmäklarnämnden överlämnat åtta anmälningar till allmän åklagare. Förundersökning har inte inletts eller lagts ner i tre av dessa. En anmälan har lett till åtal och huvudförhandling är utsatt. Endast en anmälan har lett till en fällande dom.

En anmälan som Fastighetsmäklarnämnden överlämnade till allmän åklagare år 2004 ledde till att tingsrätten under år 2006 friade den åtalade. Åklagaren överklagade domen och hovrätten fann år 2007 åtalet styrkt. Påföljden blev 100 dagsböter. Högsta domstolen har inte lämnat prövningstillstånd.

**Tabell 17. Anmälningar till åklagare**

Antal personer som anmälts till åklagare	2005	2006	2007
Ej registrerade – fastighetsmäklare	3	<sup>1</sup> 4	1
Ej registrerade – hyresförmedlare	0	0	0

## Måluppfyllelse

Målet för verksamhetsgrenen Tillsyn är att tillsynen skall vara aktiv och effektiv.

### **Registrering**

För den del av verksamhetsgrenen Tillsyn som avser registrering av fastighetsmäklare får begreppet effektiv antas betyda att handläggningen är snabb och kostnadseffektiv. Begreppet aktiv får antas betyda att myndigheten snabbt begär eventuella kompletteringar och påminner sökande som inte svarat inom utsatt tid.

Handläggningen av registreringsärenden har varit såväl aktiv som effektiv, se s. 10. Några andra väntetider än de som beror endera på att myndigheten inväntat komplettering från den sökande, remissvar från remissinstanserna eller nästa sammanträde med nämnden har inte förekommit.

Handläggningen har effektiviserats ytterligare genom att ett system för direktansökan via Internet införts. Eftersom systemet togs i drift i mitten av december 2007 kommer de åsyftade rationaliseringsvinsterna dock först inom något år.

### **Tillsyn**

För den del av verksamhetsgrenen Tillsyn som avser tillsynen över registrerade fastighetsmäklare får begreppet effektiv antas betyda att handläggningen skall ta sikte på sådana frågor som kan antas vara särskilt viktiga för konsumenterna,

<sup>1</sup> Tre anmälningar avsåg enskilda personer och en anmälan anställda vid ett företag.

men även frågor som leder till att förtroendet för mäklarna kan undergrävas. Aktiv tillsyn får antas betyda att tillsynen inte bara skall omfatta de frågor som anmälarna vill fästa myndighetens uppmärksamhet på utan även frågor som i och för sig inte lett till något problem i det enskilda fallet men som under olyckliga omständigheter kan få allvarliga konsekvenser för köpare och säljare. I begreppet effektiv får även anses ingå att ärendena skall handläggas utan onödig tidsutdräkt.

Tillsynen i fråga om de formella kraven för att vara fastighetsmäklare fungerar väl. Fastighetsmäklare som inte längre uppfyller kraven för att vara registrerade får sin registrering återkallad vid rätt tidpunkt.

Även tillsynen i fråga om mäklarnas lämplighet m.m. är enligt Fastighetsmäklarnämndens uppfattning såväl aktiv som effektiv.

För några år sedan var Fastighetsmäklarnämndens mål att tillsynsärendenas ålder vid beslut inte skulle var mer än i genomsnitt sex månader. Nu är den genomsnittliga åldern drygt fyra månader och medianen knappt två månader. 75 procent av ärendena handläggs på mindre än sex månader

Myndighetens tillsynspolicy har skärpts (se s. 16 och 19 ff.) beroende på att myndigheten funnit nya frågor som kan utredas. Vidare har bestämts att tillsyn även skall utövas vid anmälda besök på mäklarkontor vilket får anses vara en del av en aktiv tillsyn och i samband med översynen av tillsynspolicyn har också handläggningsrutinerna setts över i syfte att använda myndighetens begränsade resurser på rätt sätt. Vi har en fortsatt hög nivå på omvärldsbevakningen såtillvida att nya ärenden öppnas när det kan befaras att en mäklare handlar i strid med god fastighetsmäklarsed. Särskilda tillsynspolicyer gör att angelägna områden uppmärksammas särskilt.

## Verksamhetsområde Medvetna och aktiva konsumenter

*Mål:* Medvetna och aktiva konsumenter hushållar med egna och gemensamma resurser.

### ***Samlad analys av genomförda insatser***

Målet torde kunna uttryckas som att medvetna och aktiva konsumenter tar del av Fastighetsmäklarnämndens information om mäklartjänsten och ställer egna krav. De gör vidare hållbara köp som inte leder till tvister och andra svårigheter efter köpet.

Som framgår nedan har nämnden under året dels testat nya vägar att nå konsumenterna, dels förberett för att nå konsumenterna på nya sätt. Vid en webbenkät bland besökare på webbplatsen kunde konstateras att 24 procent av de cirka 500 tillfrågade var konsumenter i en fastighetsaffär, varför några torde

ha nåtts av nämndens information. Att det inte är tillräckligt många framgår dock av att nämnden genom en i november 2007 genomförd enkätundersökning blivit varse att endast 4 procent av de tillfrågade konsumenterna vet att nämnden över huvud finns. I nuläget kan således inte sägas att Fastighetsmäklarnämnden har nått konsumenterna med sin information på önskat sätt. Nämnden arbetar vidare med att under devisen *Tänk först & handla* sen nå de konsumenter som skall anlita mäklare och deras tjänster.

## Verksamhetsgren Råd och stöd

*Mål:* Råd och stöd är aktuella och relevanta.

*Åtterrapporering:* Insatser för att skapa god kunskap om nämndens verksamhet och om god fastighetsmäklarsed.

### **Enkätundersökning**

Fastighetsmäklarnämnden genomförde i november 2007 med konsult hjälp en enkätundersökning bland konsumenter. Den visar att få känner till Fastighetsmäklarnämnden och dess verksamhet men att i princip alla anser att en myndighet med uppgift att ha tillsyn över fastighetsmäklare är viktig. Den visar även, som väntat, att många tror att mäklaren har ett större ansvar än vad mäklaren egentligen har.

Enkätundersökningen genomfördes i syfte att utgöra underlag för Fastighetsmäklarnämndens fortsatta informationsarbete bland konsumenter. Den visar samtidigt att de problem som konsumenterna upplever, främst frågor kring budgivning och fastighetens skick, är just de frågor som Fastighetsmäklarnämnden informerar om bland annat i faktablad.

### **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. Nya faktablad produceras kontinuerligt i ämnen som det av anmälningar och andra kontakter med konsumenter framgår är angelägna.

Vid utgången av år 2007 fanns tio faktablad som riktar sig till konsumenter, varav ett, Att välja och anlita mäklare, har färdigställts under året. Dessutom har färdigställts tre faktablad med kortfattad information under rubriken Tio budord, nämligen Bra för säljare att veta om fastighetsförmedling, Bra för köpare att veta om fastighetsförmedling och Bra för spekulanter att veta om fastighetsförmedling. Vidare har fem äldre faktablad arbetats om under året.

### ***Bomässor och informationsträffar***

Fastighetsmäklarnämnden har under år 2007 deltagit i en bomässa, BoForum i Uppsala, för att sprida kunskap om myndigheten och om god fastighetsmäklarsed. Myndighetens har även vid tre tillfällen deltagit i Köp/säljskola för konsumenterna anordnade av ett mäklar företag. Aktiviteterna såväl vid bomässan som i Köp/säljskolan har slagit väl ut. Myndigheten avser att även fortsättningsvis delta i liknande arrangemang.

### ***Massmedia***

Konsumenterna får information om Fastighetsmäklarnämnden och nämndens avgöranden i tillsyns ärenden genom massmedia, se vidare s. 36.

### ***Samarbete med Konsumentverket/KO och konsumentvägledarna***

Företrädare för Fastighetsmäklarnämnden och Konsumentverket/KO har under flera år träffats två gånger per år för att diskutera gemensamma frågor som rör fastighetsförmedling samt tillsyn över fastighetsmäklare och mäklar företag. I syfte att tydliggöra respektive myndighets ansvar, främja samarbetet och effektivisera den konsumentnära tillsynen på fastighetsmäklarområdet har myndigheterna i augusti 2007 träffat ett samarbetsavtal som beskriver myndigheternas roller och ansvarsområden liksom samarbetsformerna.

Fastighetsmäklarnämnden har dessutom sedan flera år tillbaka ett samarbete med Konsumentverket som går ut på att kommunala konsumentvägledare har möjlighet att ställa frågor till myndighetens personal i Konsumentverkets webbaserade kommunikationskanal Portalen. I Portalens funktion Fråga experten deltar även andra myndigheter och rådgivningsbyråer.

Fastighetsmäklarnämnden vidtog under år 2006 åtgärder för att i framtiden intensifiera direktkontakten med konsumentvägledarna. Under år 2007 deltog företrädare för myndigheten i konsumentvägledarföreningens årliga konferens, Konsumentvägledardagarna, med föredrag och ett informationsbord. Företrädare för myndigheten har dessutom träffat konsumentvägledare på olika orter i landet vid fyra tillfällen.

### ***Telefon och e-post***

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

### ***Fastighetsmäklarnämndens webbplats***

Fastighetsmäklarnämndens webbplats är en viktig kanal för att informera konsumenterna 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. Där finns också information om hur en anmälan till myndigheten kan göras och hur anmälningen sedan hanteras. En blankett för anmälan är under produktion.

Det saknas statistik över antal besökare på webbplatsen under en period i början av år 2007 men uppskattningsvis har webbplatsen haft ca 10 700 besökare per vecka eller drygt 1 500 per dag. Det kan noteras att de faktablad som besökarna oftast är intresserade av är faktabladet Budgivning och Fastighetsmäklaren och fastighetens skick.

I syfte att göra det möjligt för konsumenterna 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 år 2007 hade antalet fastighetsmäklare som meddelat att de medger att vissa uppgifter om dem publiceras på myndighetens webbplats stigit till 87 procent jämfört med 70 procent föregående år. En förordningsändring som gör det möjligt att publicera mäklarnamn utan PUL-medgivande har begärts hos Justitiedepartementet.

Under hösten 2006 genomförde myndigheten en intern telefonmätning för att samla information om de vanligaste frågorna som myndigheten får. Mätningen skulle utgöra underlag för information till konsumenterna på webbplatsens sida Frågor & svar, som var ny år 2006 och som inledningsvis i huvudsak innehöll länkar till andra webbplatser. Sidan har med start år 2007 börjat kompletteras med de vanligaste frågorna och med svar på dessa. Arbetet fortskrider.

Under hösten 2006 påbörjade myndigheten ett arbete med att översätta en kortfattad information om sin verksamhet till minoritetsspråken och de vanligaste invandrarspråken. Under år 2007 har informationen publicerats på arabiska, engelska, finska, franska, spanska och tyska. Vidare har översättningar till engelska och tyska av de tre viktigaste faktabladerna i serien *Bra att veta om* – Uppdragsavtalet, Budgivning samt Fastighetsmäklaren och fastighetens skick – publicerats på webbplatsen. Dessutom har lättläst information om nämnden publicerats.

Webbplatsens användbarhet och tillgänglighet förbättras kontinuerligt. Under år 2007 har myndigheten fortsatt det tidigare påbörjade arbetet med att göra webbplatsen tillgänglig för personer med funktionshinder och informationen om tillgängligheten har uppdaterats.

Fastighetsmäklarnämnden har för övrigt under slutet av år 2007 med konsult-hjälp gjort en enkätundersökning om webbplatsens innehåll och utformning. De som svarat anser i huvudsak att webbplatsens information är bra eller mycket bra. Arbetet med att förbättra webbplatsen skall intensifieras under år 2008.

### **Andra webbplatser**

Fastighetsmäklarnämnden har aktivt sökt påverka branschorganisationer, mäklarföretag och marknadsplatser för bostäder att lämna tydlig information om myndigheten. Mäklarsamfundet har på sin hemsida en s.k. banner med myndighetens logotyp som länkar till myndighetens webbplats och Fastighetsmäklarförbundet FMF har också en länk till myndigheten.

Hemnet.se har under rubriken Att välja mäklare länkar till flera myndigheter och organisationer, bland annat till Fastighetsmäklarnämnden. På deras hemsida finns också understundom en banner, när det finns ledigt utrymme, vilket var relativt ofta under andra halvåret 2007. Att hyra utrymme på hemsidan för en permanent banner är alltför kostsamt.

I övrigt har flera myndigheter, organisationer och mäklarföretag numera länkar till Fastighetsmäklarnämnden.

## **Måluppfyllelse**

Målet för verksamhetsgrenen är att råd och stöd är aktuella och relevanta.

Fastighetsmäklarnämndens informationsmaterial förnyas ständigt, både vad gäller att producera nytt material och att uppdatera befintligt material.

Materialet är enligt nämndens uppfattning således aktuellt.

För att ta ställning till om det även är relevant krävs kunskap såväl om på vilka områden konsumenterna efterfrågar information som om på vilka områden konsumenterna behöver information utan att den direkt efterfrågas. De områden som Fastighetsmäklarnämnden valt att informera om utgår från de frågor som konsumenterna ställer per telefon och e-post liksom de informationsbehov som framgår av konsumenternas anmälningar till nämnden. Det informationsbehov som framkommit i samband med nämndens enkätundersökning bland konsumenter liksom i samband med Riksrevisionens undersökning inför sin effektivitetsrevision av nämndens verksamhet (se Riksrevisionens rapport Den största affären i livet, RiR 2007:7) täcks också av nämndens informationsmaterial. Enligt nämndens uppfattning är informationen därför relevant.

Det område där Fastighetsmäklarnämnden däremot varit mindre framgångsrik har varit att nå konsumenterna med informationen. Nämnden har under år 2007 påbörjat ett arbete för att i större utsträckning än tidigare, under devisen *Tänk först och handla sen*, nå konsumenterna av mäklartjänster. Nya kanaler har prövats i slutet av år 2007 och andra förbereds för att på ett framgångsrikt sätt nå konsumenterna med nämndens informationsinsatser.

## Verksamhetsområde Näringsidkarnas ansvar

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

### **Samlad analys av genomförda insatser**

Målet torde kunna uttryckas som att fastighetsmäklarna tar del av Fastighetsmäklarnämndens beslut och följer dem, informerar sina kunder om mäklartjänstens innehåll, länkar till nämndens webbplats och använder dokument som uppfyller laga krav och följer god fastighetsmäklarsed.

Som framgår nedan och på annat ställe i årsredovisningen har Fastighetsmäklarnämnden på olika sätt genom brev, föreläsningar och påpekanden av olika slag förmedlat information till mäklarna om vikten av att de tar sitt ansvar. Några mäklarfirmor har börjat länka till nämndens webbplats, standardkontraktens utformning diskuteras till dels med nämnden, de dåliga besiktningssklausulerna var färre under sistlidna år och någon ärendetyp, såsom vissa brister i avseende på uppdragsavtal, har helt uteblivit. Även om målet inte är direkt mätbart är nämnden nöjd med årets resultat.

## Verksamhetsgren Branschkontakter

*Mål:* Kontakter med branschen ger synliga resultat.

*Åtterrapporing:* Insatser för att skapa god kunskap om fastighetsmäklarlagen och god fastighetsmäklarsed riktade mot branschen och mäklarstudenter.

### **Enkätundersökning**

Fastighetsmäklarnämnden genomförde i december 2007 med konsult hjälp en enkätundersökning bland fastighetsmäklare. Den var i huvudsak utformad som en nöjd-kundenkät. Sammanställningen av resultatet har ännu inte analyserats närmare. Enkäten har dock i början av år 2008 kompletterats med ytterligare frågor.

### **Allmänna råd**

Fastighetsmäklarnämnden har tidigare utarbetat allmänna råd till fastighetsmäklarna på två områden, nämligen Allmänna råd om Åtgärder mot penningtvätt och Allmänna råd om Kravet på praktik för att kunna bli registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering. Båda dessa har uppdaterats under år 2007. Dessutom har Allmänna råd om Klagomåls- hantering färdigställts under året och kommer att publiceras under år 2008.



### **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. Sju sådana uttalanden har publicerats under år 2007.

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

### **Serien God fastighetsmäklarsed**

Fastighetsmäklarnämnden påbörjade under år 2006 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 konsumenter. Myndigheten har publicerat totalt sju skrifter i denna serie. Tre av dem har publicerats under år 2007, nämligen *God fastighetsmäklarsed om Boendekostnadskalkyl*, om *Deposition* och om *Uppsägning av uppdragsavtalet*.

### **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 konsumenter. Sammanlagt har åtta faktablad publicerats som främst vänder sig till fastighetsmäklare. Tre av dessa har publicerats under år 2007, nämligen om *Klientmedel och klientmedelskonton*, om *Förmedling till närstående m.fl.* *Förmedling från närstående m.fl.* *Försäljning av eget objekt* *Förmedling i egen bostadsrättsförening* samt om *Energideklarationer för byggnader*. Två äldre faktablad har uppdaterats.

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 2007 till cirka 2 700. Nyhetsbreven, tre under år 2007, innehåller i huvudsak en upplysning om nyheter på myndighetens webbplats.

För att nå ut med information om bland annat god fastighetsmäklarsed till flera fastighetsmäklare via e-post har myndigheten i slutet av år 2007 förberett en skrivelse till alla fastighetsmäklare som inte uppgett sin e-postadress med begäran om komplettering i detta avseende. Skrivelsen skickas ut i dagarna.

### ***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.

Under rubriken Aktuellt publicerar myndigheten information även på områden som inte primärt är myndighetens ansvar men som är viktiga för en fastighetsmäklare att känna till. Ett exempel är förslaget Avskaffad statlig fastighetsskatt, m.m. (prop. 2007/08:27) med en kort redogörelse för de huvudsakliga föreslagna förändringarna för år 2008 beträffande fastighetsskatt och uppskovsbelopp.

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. Mäklarstuderande respektive fastighetsmäklare har vid dessa tillfällen uppmärksammat webbplatsen särskilt.

### ***Mäklarföretagens information om mäklartjänsten***

Fastighetsmäklarnämnden har i september 2007 skickat en skrivelse med frågan Hur informerar fastighetsmäklarna kunderna om sina arbetsuppgifter? till drygt tusen fastighetsmäklarfirmor som enligt myndighetens register har två eller flera fastighetsmäklare kopplade till sig. I skrivelsen påminner myndigheten även om vikten av att mäklare tydligt informerar om vad mäklaruppdraget innebär. Cirka 1 500 enskilda fastighetsmäklare har fått skrivelsen för kännedom.

Avsikten med skrivelsen var i första hand att påminna mäklarna om vikten av att informera konsumenterna om innehållet i mäklartjänsten och i andra hand att få kunskap om företagets information. Med detta som underlag har

myndigheten för avsikt att utarbeta någon form av standardinformation som både kan rekommenderas mäklare för användning och konsumenterna för information.

Omkring 140 företag har besvarat skrivelsen. Många av dem som svarat har god skriftlig information om mäklartjänsten.

### ***Mäklarmässan***

Myndigheten har i november 2007 deltagit med en monter vid den av Mäklarsamfundet anordnade Mäklarmässan. Myndigheten informerade där om sin verksamhet och om nyheter i sina informationsskrifter.

### ***Föreläsningar och föredrag***

Myndighetens chef och övrig personal har vid nio tillfällen medverkat som föredragshållare vid sammankomster anordnade av fastighetsmäklarnas branschorganisationer och av större mäklarföretag samt vid Mäklarmässan. Personalen har också vid 14 tillfällen medverkat i högskolornas utbildning av blivande fastighetsmäklare.

### ***Övrigt***

Fastighetsmäklarnämnden anordnar sedan länge möten två gånger om året med mäklarorganisationer för fastighetsmäklare med fullständig registrering, i syfte att diskutera frågor av gemensamt intresse. Vid mötena informerar myndigheten också om hur den ser på olika sakfrågor. Under år 2007 har motsvarande möte hållits med organisationen för hyresförmedlare.

Härutöver har myndigheten haft flera andra överläggningar med branschorganisationerna.

## **Måluppfyllelse**

Målet för verksamhetsgrenen är att kontakter med branschen ger synliga resultat.

Fastighetsmäklarna själva tycker sig ha mycket god kännedom om praxis och god fastighetsmäklarsed enligt en enkät som Fastighetsmäklarnämnden låtit göra. Nära 60 procent av de tillfrågade tar till sig information via nämndens webbplats och det är också så de önskar ta till sig den. Det ligger nära till hands att tro att de också använder sig av sina kunskaper i kontakterna med kunderna eftersom de disciplinära åtgärder som nämnden vidtagit under året till en dryg tredjedel beror på att mäklaren haft skulder, begått brott eller missat att utföra legitimationskontroll på sätt som krävs enligt penningtvättslagen. Det är givetvis allvarliga förseelser men dessa torde inte direkt drabba konsumenterna i fastighetsaffären.

## Övriga mål och återrapporteringskrav

### Ökad effektivitet

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

Fastighetsmäklarnämndens insatser för att effektivisera verksamheten framgår vad beträffar verksamhetsgrenen Tillsyn av s. 10 ff., 19 ff. och 25, vad beträffar verksamhetsgrenen Råd och stöd av s. 28 ff. samt vad beträffar verksamhetsgrenen Branschkontakter av s. 32 ff.

Här skall särskilt nämnas möjligheten att ansöka om registrering som fastighetsmäklare direkt på Internet, Fastighetsmäklarnämndens skärpta tillsynspolicy och arbetet med att söka nå konsumenter med information om nämnden och om god fastighetsmäklarsed.

Fastighetsmäklarnämnden har vidare under år 2007 dels anställt ytterligare en tillsynshandläggare i avsikt att råda bot på den balans som på grund av personalbrist upparbetats under år 2006, dels kunnat låta den heltidsarbetande registreringshandläggaren övergå till att på cirka halvtid arbeta med tillsynsärenden.

### Fastighetsmäklarnämnden i massmedierna

*Återrapportering:* Fastighetsmäklarnämnden skall redogöra för sin medverkan i massmedierna.

Massmedia har under många år intresserat sig för fastighetsmäklarfrågor och Fastighetsmäklarnämnden, men intresset har ökat under år 2007.

Fastighetsmäklarnämndens avgöranden i tillsynsärenden distribueras till flera journalister så snart besluten blivit offentliga. Under år 2007 har tolv journalister fått sådana utskick. 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. Nämnden har under år 2007 haft ca 450 journalistkontakter, vilka lett till över 360 artiklar och reportage i massmedia. Myndighetschefen har förekommit i tidningar och tidskrifter vid ca 30 tillfällen och i radio och TV vid ca 15 tillfällen.

Fastighetsmäklarnämnden fick i början av året, liksom föregående år, varje vecka beställningar från en nyhetsbyrå på anmälningar som kommit in till myndigheten under föregående vecka. Med hänsyn till de sekretessbestämmelser som gäller beträffande främst mäklarnas kunder har det varit ett tidsödande

arbete att sekretesspröva varje ärende. Sekretessprövningen tog i genomsnitt två arbetsdagar per vecka att genomföra.

I februari 2007 kom myndigheten och nyhetsbyrån överens om att en lista med bland annat en kortfattad beskrivning av anmälarnas klagomål skulle skickas till nyhetsbyrån i stället för de sekretessprövade anmälningarna. Därpå får nyhetsbyrån begära att få del av de anmälningar som behandlar frågor nyhetsbyrån anser vara av intresse för dem. Det nya förfarings sättet har inneburit en tidsbesparing för myndigheten men även sammanställningen av ärendelistorna är tidskrävande.

Tidsåtgången för kontakterna med massmedia uppgår till cirka en tredjedels årsarbetskraft.

## E-förvaltning

*Återrapportering:* Fastighetsmäklarnämnden skall redovisa vad myndigheten gjort för att utveckla sin e-förvaltning.

En ny lösning för direktansökan om registrering som fastighetsmäklare via Internet har tagits i drift den 17 december 2007 (se s. 11).

Vidareutveckling av ytterligare webbtjänster är planerad och förberedd; dels tjänster för att göra det möjligt för fastighetsmäklare att meddela ändrade uppgifter (t.ex. ny adress) via Internet, dels tjänster för att utbyta information med andra myndigheter (t.ex. Bolagsverket), dels ock möjlighet för konsumenter och andra att göra anmälningar mot mäklare direkt via Internet.

Den främsta distributionskanalen för det informationsmaterial som Fastighetsmäklarnämnden producerar är myndighetens webbplats. En större översyn har planerats och förberetts. Nämnden arbetar för övrigt kontinuerligt med att förbättra funktionerna på webbplatsen, alltid med beaktande av tillgänglighetsaspekten. (Se s. 29 och 34).

## Organisationsstyrning

*Återrapportering:* Fastighetsmäklarnämnden skall återrapportera lokalkostnad respektive overheadkostnad per anställd.

### Lokalkostnad

Tabell 18. Lokalkostnad

Lokalkostnad	2005	2006	2007
Lokalkostnad per anställd; tkr	64	59	55

Skälet till att kostnaden minskat jämfört med tidigare år är att antalet anställda ökat.

## Overheadkostnad

**Tabell 19. Overhead per anställd; tkr**

OH-kostnad	2005	2006	2007
OH-kostnad per anställd	289	289	288

Overheadkostnaderna har för år 2007 beräknats med ledning av anvisningar för sammanställning av OH-kostnader som ESV lämnat i augusti 2007 i samband med ESVs uppdrag att för Förvaltningskommitténs räkning undersöka myndigheternas OH-kostnader. Fastighetsmäklarnämnden har även inhämtat viss kompletterande information från ESV. Myndighetens OH-kostnader har beräknats enligt följande.

### *Ledning*

Fastighetsmäklarnämndens myndighetschef är också ordförande i nämnden. Som ordförande arbetar hon mycket med kärnverksamheten. Till kostnad för ledning har förts – förutom rent administrativa uppgifter – ordförandens arbete med att besluta tillsynspolicyer och liknande, däremot inte arbetet med enskilda ärenden. Till OH-kostnaderna har även förts visst internt och externt stöd till myndighetschefen.

Nämnden sysslar mycket lite med ledningsfrågor. Deras huvudsakliga uppgift är att besluta i enskilda ärenden, dvs. kärnverksamhet. Till OH-kostnader har förts deras deltagande i arbetet med årsredovisning och budgetunderlag, verksamhetsplanering och liknande.

### *Information*

Information till konsumenter respektive till mäklare och mäklarstuderande är enligt regleringsbrevet två av Fastighetsmäklarnämndens tre verksamhetsgrenar, dvs. kärnverksamhet. Till OH-kostnader har förts kostnader för bibliotek inklusive webbaserade informationstjänster samt kostnader för att administrera webbplatsen, däremot inte kostnader för att utarbeta och förmedla informationen, t.ex. kostnader för översättning av faktablad.

### *IT*

En stor andel av Fastighetsmäklarnämndens IT-kostnader är en naturlig del av kärnverksamhet. Nämnden har ett ansökningsregister och ett mäklarregister som bägge ingår i ett ärendehanteringssystem. Arbetet med att underhålla och utveckla dessa har förts till kärnverksamheten. Däremot har kostnader för

anskaffning och underhåll av vad som i brist på en bättre benämning kan kallas infrastrukturen hänförs till OH-kostnader.

#### *Registratur*

Eftersom Fastighetsmäklarnämndens två registratorer också är handläggare har den största delen av deras arbete förts till kärnverksamheten. Som exempel kan nämnas följande. När ansökningsärenden kommer in tas de om hand av registrator. Registrator för in uppgifter i ett ansökningsregister som även är ett ärendehanteringssystem. När alla uppgifter förts in i ansökningsregistret diarieförs ärendet ”automatiskt”. Registrator övergår till att bli handläggare, begär eventuella kompletteringar och skickar remisser. När ärendena är klara för beslut är det registrator/handläggaren som föredrar de flesta ärendena för beslutanden, expedierar besluten, för av ärendena i diariet, lägger handlingarna i aktkappor för arkivering och lägger ärendena i arkivkartonger. Hela denna process har förts till kärnverksamheten.

#### *Arkivering*

Arkivering av enskilda ärenden har, på grund av hur arbetsprocessen är organiserad, förts till kärnverksamheten. Däremot har arbetet med att ordna arkivet förts till OH-kostnaden.

#### *Lokaler*

Lokalkostnader har förts till OH-kostnaderna förutom ett mindre belopp för hyra av konferenslokaler som har ett klart samband med myndighetens informationsverksamhet.

#### *Övrigt*

I OH-kostnaderna ingår sedvanliga kostnader för maskinell utrustning, förbrukningsmaterial och dylikt.

## **Kompetensförsörjning m.m.**

### ***Åtgärder***

#### *Personalrekrytering m.m.*

På myndigheten arbetade vid ingången av år 2007 14 anställda inklusive myndighetschefen.

Myndigheten har inte haft några svårigheter att rekrytera och behålla personal. Under våren 2007 rekryterades en handläggare med huvudsaklig uppgift att handlägga sedvanliga tillsynsärenden och att informera om god fastighetsmäklarsed. Under hösten 2007 har två vikarier för tjänstlediga tillsynshandläggare rekryterats.

En juristhandläggare som sedan mars 2006 huvudsakligen sysslats med registreringsfrågor har under senare delen av år 2007 övergått till att på halvtid handlägga tillsynsärenden.

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 rättssäkerheten.

#### *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 fyra tillfälle anordna interna seminarier och informationsmöten med anknytning till Fastighetsmäklarnämndens verksamhet. Hela personalen har också gjort studiebesök på de två största mäklarfirmorna och 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 för flera administrativa uppgifter och genomgått externa utbildningar.

**Tabell 20. Utbildning av personalen**

<b>Utbildningsdagar</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Antal dagar per anställd	6	7	6

#### *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 2007 har hela personalen under en månad deltagit i en s.k. stegtävling. Myndigheten har även anlitat en extern föreläsare för en hälsoföreläsning för hela personalen. 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.

#### *Ärendehantering via Internet*

Det system för direktansökan om registrering som fastighetsmäklare via Internet som togs i drift i december 2007 (se s. 11) och den vidare utvecklingen av ärendehantering via Internet har delvis till syfte att rationalisera myndighetens handläggning av registreringsärenden för att frigöra resurser för andra och mera kvalificerade uppgifter.



*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 fastighetsmäklar-tjänster i vilket Sverige deltar genom Swedish Standards Institute, SIS. Ett annat är arbetet med förslag till ändringar i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028) i anledning av direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkes-kvalifikationer och även till ändringar i Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter.

***Hur åtgärderna bidragit till att uppnå målen***

Nyrekryteringen av en tillsynshandläggare har medfört en förstärkning av handläggningen av tillsynsärenden och att tid kunnat frigöras för fortsatt utveckling av myndighetens informationsmaterial. Att tillsynsresurserna förstärkts med ytterligare en halv handläggartjänst torde bidra till minskade balanser.

Utbildningsinsatserna har medfört större kunskande bland personalen och bättre kvalitet i ärendehandläggningen.

Kompetensöverföringen till kanslichefens ställföreträdare har under året medfört att kanslichefens tid kunnat frigöras för att bistå myndighetschefen i övergripande frågor. Den förändring som det innebär att Fastighetsmäklarnämnden från årsskiftet 2007/08 är en enrådighetsmyndighet innebär att myndighetens organisation har behövt ses över och ledningsfunktionen förstärkas. I slutet av år 2007 påbörjades därför förberedelser för att utse ställföreträdande kanslichefen till kanslichef. Samtidigt utses en ställföreträdande myndighetschef som på sikt, sammantaget med den nya organisationen, skall förstärka tillsynsverksamheten.

Systemet med direktansökan via Internet togs i drift först i december 2007. Några rationaliseringsvinster i anledning härav har därför ännu inte uppnåtts.

Den omständigheten att den tidigare myndighetschefen medverkat i särskilda projekt har inneburit att den löpande verksamheten har blivit mindre lidande än eljest.

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

**Sjukfrånvaro**

Här redovisas den totala sjukfrånvaron i procent av tillgänglig arbetstid och långtidssjukfrånvaron (60 kalenderdagar) i procent i förhållande till den totala sjukfrånvaron. Uppgift om den grupprelaterade sjukfrånvaron lämnas inte eftersom antalet anställda i respektive grupp inte överstigit tio personer.

**Tabell 21. Sjukfrånvaro; procent**

Sjukfrånvaro	2005	2006	2007
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	7,2	17,67	7,62
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	16,0	83,51	62,56

## Särskilda åtaganden

Fastighetsmäklarnämnden deltar genom Swedish Standards Institute, SIS, även fortsättningsvis i det europeiska projektet avseende standardisering av fastighetsmäklartjänster. Projektet kommer att pågå även under år 2008. Myndigheten bidrar med medel för att täcka SIS kostnader för projektet.

Justitiedepartementet beslöt i december 2005 utredningsdirektiv för en översyn av fastighetsmäklarlagen. Fastighetsmäklarnämndens ordförande och myndighetschef har varit expert i utredningen som i januari 2008 lagt fram sitt betänkande, Fastighetsmäklaren och konsumenten (SOU 2008:06).

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, i vilken Fastighetsmäklarnämndens ordförande och myndighetschef var utsedd expert, lade fram sitt betänkande i mars 2007.

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 2007 års utgång cirka 690 000 kr.

# Ekonomisk redovisning

## RESULTATRÄKNING

(tkr)	Not	2007	2006
<b>Verksamhetens intäkter</b>			
Intäkter av anslag		12 403	11 445
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	1	12	15
Finansiella intäkter	2	25	15
<b>Summa</b>		<b>12 440</b>	<b>11 475</b>
<b>Verksamhetens kostnader</b>			
Kostnader för personal	3	-8 745	-7 876
Kostnader för lokaler		-827	-828
Övriga driftkostnader		-2 103	-2 257
Finansiella kostnader	4	-13	-6
Avskrivningar och nedskrivningar		-97	-164
<b>Summa</b>		<b>-11 786</b>	<b>-11 131</b>
<b>Verksamhetsutfall</b>		<b>654</b>	<b>343</b>
<b>Uppbördsverksamhet</b>			
Intäkter av avgifter m.m. samt andra intäkter som inte disponeras av myndigheten		15 506	14 702
Medel som tillförts statsbudgeten från uppbördsverksamhet		-15 506	-14 702
<b>Saldo</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kapitalförändring</b>	5	<b>654</b>	<b>343</b>

## BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för utveckling	6	379	0
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	7	0	4
<b>Summa</b>		<b>379</b>	<b>4</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	8	101	129
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	9	64	67
<b>Summa</b>		<b>165</b>	<b>196</b>
<b>Fordringar</b>			
Fordringar hos andra myndigheter	10	162	194
Övriga fordringar		2	2
<b>Summa</b>		<b>164</b>	<b>196</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Förutbetalda kostnader	11	340	332
<b>Summa</b>		<b>340</b>	<b>332</b>
<b>Avräkning med statsverket</b>			
Avräkning med statsverket	12	-198	-967
<b>Summa</b>		<b>-198</b>	<b>-967</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret		518	1 686
<b>Summa</b>		<b>518</b>	<b>1 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 367</b>	<b>1 447</b>

## BALANSRÄKNING

(tkr)	Not	2007-12-31	2006-12-31
<b>KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Myndighetskapital</b>			
Balanserad kapitalförändring	13	-1 943	-2 287
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		654	343
<b>Summa</b>		<b>-1 290</b>	<b>-1 943</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	14	686	1 238
<b>Summa</b>		<b>686</b>	<b>1 238</b>
<b>Skulder m.m.</b>			
Lån i Riksgäldskontoret	15	544	200
Skulder till andra myndigheter		230	198
Leverantörsskulder		324	800
Övriga skulder		150	141
<b>Summa</b>		<b>1 249</b>	<b>1 339</b>
<b>Periodavgränsningsposter</b>			
Upplupna kostnader	16	723	814
<b>Summa</b>		<b>723</b>	<b>814</b>
<b>SUMMA KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 367</b>	<b>1 447</b>

# ANSLAGSREDOVISNING

## Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)	Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl regl. brev	Indrag- ning	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings belopp
	Not					
Uo 18 40:4 ap. 1						
Ramanslag	17	967	12 241	603	12 605	12 403
Fastighetsmäklarnämnden						202
<b>Summa</b>		<b>967</b>	<b>12 241</b>	<b>603</b>	<b>12 605</b>	<b>12 403</b>
						<b>202</b>

## Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Not	Beräknat belopp	Inkomster
2553			
Registreringsavgift till Fastighetsmäklarnämnden			
Årsavgifter		13 800	13 916
Ansökningsavgifter		1 300	1 590
<b>Summa</b>		<b>15 100</b>	<b>15 506</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Belopp i tusental kronor där ej annat anges. Summeringsdifferenser 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 10 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

### Värderingsprinciper

#### Anläggningstillgångar

Som anläggningstillgångar redovisas egenutvecklade dataprogram, förvärvade licenser och rättigheter samt maskiner och inventarier som har ett anskaffningsvärde om minst 10 tkr och en beräknad ekonomisk livslängd som uppgår till lägst tre år. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. 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	Licenser, rättigheter, datorer kringutrustning
4 år	Egenutvecklade dataprogram
5 år	Förbättringsutgifter på annans fastighet Maskiner och tekniska anläggningar Övriga kontorsmaskiner Inredningsinventarier

#### Omsättningstillgångar

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

#### Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

**Ersättningar och andra förmåner****Styrelseledamöter / andra styrelseuppdrag**

	Ersättning (tkr)
Johanna Albrektson (S)	30
Yvonne Borgecrona (L)	41
Britta Brinck-Nehlin (L)	32
- Fastighetsmäklarförbundet FMF AB (ordf)	
- SydEvent AB (ordf)	
Lennart Hagberg (S)	33
- HusmanHagberg AB (VD)	
- Hagberg & Partners AB (VD)	
- Järfälla Fastighetsbyrå AB (VD)	
- Solna Fastighetsbyrå AB (VD)	
- Sundbybergs Mäklarbyrå AB (VD)	
Ola Jingryd (L)	31
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
Lars Lindgren (S)	24
- Bankgirocentralen BGC AB (S)	
- BankomatCentralen AB (S)	
- Devise Business Transactions Sweden AB (S)	
- BGC Holding AB (S)	
- Svensk Handelsbanken AB (EFT)	
- Allmänna reklamationsnämnden Bankavdelningen (L)	
Eva Lindström (S)	27
- Allmänna reklamationsnämnden Bostadsavdelningen (L)	
Michael Malmberg (L)	33
Annika Marcus (vice ordförande)	62
-Oljekrisnämnden (L)	
-Regionala etikprövningsnämnden i Stockholm (ordf)	
Märit Walfridsson (L)	30
-Länsrätten i Gävleborgs län (värderingsteknisk ledamot)	



**Ledande befattningshavare / styrelseuppdrag**

---

	Lön (tkr)
Anna-Lena Järvstrand (myndighetschef)	772
-Marknadsdomstolen (ordinarie juristledamot)	
-Domkapitlet i Stockholms stift (ersättare för domarledamot)	
-Disciplinnämnden vid de konstnärliga högskolorna i Stockholm (ersättare för lagfaren ledamot)	

---

Uppgifter om sjukfrånvaro, se sid 42 i resultatredovisningen.

**Noter**

(tkr)

**Resultaträkning**

		2007	2006
<b>Not 1</b>	<b>Intäkter av avgifter och andra ersättningar</b>		
	Intäkter enligt 4 § avgiftsförordningen	1	6
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	11	9
	<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>15</b>
<b>Not 2</b>	<b>Finansiella intäkter</b>		
	Ränteintäkter räntekonto i Riksgäldskontoret	25	15
	<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>15</b>
<b>Not 3</b>	<b>Kostnader för personal</b>		
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	5 735	5 073
	Övriga kostnader för personal	3 010	2 803
	<b>Summa</b>	<b>8 745</b>	<b>7 876</b>
<b>Not 4</b>	<b>Finansiella kostnader</b>		
	Räntekostnader avseende räntekonto i Riksgäldskontoret	6	0
	Räntekostnader avseende lån i Riksgäldskontoret	7	6
	<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>6</b>
<b>Not 5</b>	<b>Årets kapitalförändring</b>		
	Avskrivningar	-97	-164
	Amortering	97	169
	Periodiseringsdifferenser	654	338
	<b>Summa</b>	<b>654</b>	<b>343</b>

**Balansräkning**

		2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Balanserade utgifter för utveckling</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Årets anskaffningar	379	0
	<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>379</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>379</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	50	50
	<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-46	-29
	Årets avskrivningar	-4	-17
	<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50</b>	<b>-46</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**Balansräkning**

		2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 8</b>	<b>Förbättringsutgifter på annans fastighet</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	230	230
	Årets anskaffningar	31	0
	<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>261</b>	<b>230</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-101	-55
	Årets avskrivningar	-59	-46
	<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-160</b>	<b>-101</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>101</b>	<b>129</b>
<b>Not 9</b>	<b>Maskiner, inventarier, installationer m.m.</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	691	698
	Årets anskaffningar	32	0
	Årets försäljningar/utrangeringar, anskaffningsvärde	0	-7
	<b>Summa anskaffningsvärde</b>	<b>723</b>	<b>691</b>
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-624	-527
	Årets avskrivningar	-35	-102
	Årets försäljningar/utrangeringar, avskrivningar	0	4
	<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-659</b>	<b>-624</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>64</b>	<b>67</b>
<b>Not 10</b>	<b>Fordringar hos andra myndigheter</b>		
	Fordran ingående mervärdesskatt	158	185
	Fordringar hos andra myndigheter	4	9
	<b>Summa</b>	<b>162</b>	<b>194</b>
<b>Not 11</b>	<b>Förutbetalda kostnader</b>		
	Förutbetalda hyreskostnader	221	224
	Övriga förutbetalda kostnader	119	108
	<b>Summa</b>	<b>340</b>	<b>332</b>
<b>Not 12</b>	<b>Avräkning med statsverket</b>		
	Ingående balans	-967	-545
	<i>Avräknat mot statsbudgeten:</i>		
	Anslag	12 403	11 445
	Inkomsttitlar	-15 506	-14 702
	<i>Avräknat mot statsverkets checkräkning:</i>		
	Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-11 638	-11 866
	Uppbördsmedel m.m.	15 563	14 754
	Utbetalningar SCR	-53	-53
	<b>Utgående balans</b>	<b>-198</b>	<b>-967</b>
<b>Not 13</b>	<b>Balanserad kapitalförändring</b>		
	Periodiseringsdifferenser	-1 943	-2 287
	<b>Summa</b>	<b>-1 943</b>	<b>-2 287</b>

**Balansräkning**

		2007-12-31	2006-12-31
<b>Not 14</b>	<b>Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser</b>		
	Ingående avsättning	1 238	1 633
	Årets pensionskostnad	40	9
	Årets pensionsutbetalningar	-592	-404
	<b>Utgående avsättning</b>	<b>686</b>	<b>1 238</b>
<b>Not 15</b>	<b>Lån i Riksgäldskontoret</b>		
	Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
	Ingående balans	200	277
	Under året nyupptagna lån	441	92
	Årets amorteringar	-97	-169
	<b>Utgående balans</b>	<b>544</b>	<b>200</b>
	Beviljad låneram enligt regleringsbrev	1 000	1 000
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader</b>		
	Upplupna semesterlöner och löner inklusive sociala avgifter	564	626
	Övriga upplupna kostnader	159	188
	<b>Summa</b>	<b>723</b>	<b>814</b>

**Anslagsredovisning****Not 17 Fastighetsmäklarnämnden  
Uo 18 40:04 ap. 1**

Enligt regleringsbrev för 2007 disponerar myndigheten en anslagskredit på 367 tkr.

## SAMMANSTÄLLNING ÖVER VÄSENTLIGA UPPGIFTER

(tkr)	2007	2006	2005	2004	2003
<b>Låneram Riksgäldskontoret</b>					
Beviljad	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Utnyttjad	544	200	277	475	355
<b>Kontokrediter Riksgäldskontoret</b>					
Beviljad	1 300	1 300	958	928	904
Maximalt utnyttjad	68	196	0	0	637
<b>Räntekonto Riksgäldskontoret</b>					
Ränteintäkter	25	15	9	37	25
Räntekostnader	6	0	0	0	-1
<b>Avgiftsintäkter</b>					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	0	0
Avgiftsintäkter	12	15	12	18	18
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	15 100	14 700	9 253	8 200	8 100
Avgiftsintäkter	15 506	14 702	9 693	8 869	8 158
<b>Anslagskredit</b>					
Beviljad	367	364	0	234	226
Utnyttjad	0	0	0	0	0
<b>Anslag</b>					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	202	967	546	1 541	1 602
varav intecknat	0	0	0	0	0
<b>Bemyndiganden</b>	Ej tillämpligt				
<b>Personal</b>					
Antalet årsarbetskrafter (st)	14	11	11	9	9
Medelantalet anställda (st)	15	14	12	10	9
<b>Driftkostnad per årsarbetskraft</b>	834	996	1 056	1 025	889
<b>Kapitalförändring</b>					
Årets	654	343	-1 721	54	-49
Balanserad	-1 943	-2 287	-566	-620	571

Stockholm den 20 februari 2008

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anna-Lena Järvstrand'.

Anna-Lena Järvstrand  
myndighetschef

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eva Kristina Ohlson'.

Eva Kristina Ohlson  
föredragande