

Årsredovisning 2023



Innehåll

Myndighetschefens förord.....	5
Uppgifter, uppdrag och organisation	6
Regleringsbrev och regeringsuppdrag	6
Organisation	7
Mål och prioriteringar	7
Skarp tillsyn med fokus på de grövsta överträdelserna	7
Hjälpa mäklare och mäklarföretag att göra rätt, förtydliga regelverk, samverka och informera.....	8
Effektivisering och digitalisering	8
Resultatredovisning	9
Verksamhetsområden	9
Finansiering	9
Verksamhetens kostnader	9
Kostnader per verksamhetsområde	10
Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde.....	11
Avgiftsintäkter	13
Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet.....	13
Föra register över mäklare och mäklarföretag.....	15
Resultatmål.....	15
Indikatorer	15
Resultatanalys	15
Antal registrerade mäklare	17
Ansökningar om registrering	18
Mäklare	18
Företag	19
Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige	21
Begäran om avregistrering	21
Överklagade registreringsbeslut.....	22
Överklaganden fysisk person	22
Överklaganden fastighetsmäklarföretag	22
Utöva tillsyn	23
Tillsynsmetoder och rutiner	23
Disciplinära åtgärder	23
Resultatmål.....	24
Indikatorer	24
Resultatanalys	24
Omvärldsbevakning och riskbaserad tillsynsmetod	26
Penningtvätt.....	27
Extern samverkan	27
Tillsynsärenden mot mäklare	27

Anmälningar	30
Tematiska tillsynsärenden	30
Tillsynsärendenas utgång	32
De vanligaste påföljdsgrunderna	33
Utföra kontroller och granskningar	34
Anmälningar till åklagare	35
Utöva tillsyn över mäklarföretag	37
Anmälningar	38
Tematiska tillsynsärenden	38
Andra egeninitierade tillsynsärenden	40
Tillsynsärendenas utgång	40
Oregistrerade företag	41
Förändringar i företagen	42
Överklagade tillsynsbeslut	42
Handläggningen av överklagade beslut	42
Överklaganden, fysiska personer	43
Överklaganden, fastighetsmäklarföretag	45
Utfärda regler	46
Resultatmål	46
Resultatanalys	46
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	47
Resultatmål	47
Indikatorer	47
Resultatanalys	47
FMI:s webbplats	49
E-tjänster	49
Antal besökare på webbplatsen	49
Webbplatsens tillgänglighet	50
Webbsidornas läsbarhet	50
Besökarna om webbplatsen	50
Informera allmänheten och konsumenter	51
Medier som kommunikationskanal	51
Sociala medier	51
Frågor via telefon och e-post	51
Information och samverkan	52
FMI:s nyhetsbrev	52
SMS-utskick	52
Informationstillfällen för lärosäten	52
Branschsamverkan	53
Samverkan med andra	53
Samverkan om penningtvätt	54

Kompetensförsörjning	55
Kompetensutveckling	56
Arbetsmiljö	56
Sjukfrånvaro.....	56
Samlad analys och bedömning	57
Finansiell redovisning	58
Resultaträkning	58
Balansräkning	59
Anslagsredovisning.....	61
Redovisning mot anslag	61
Redovisning mot inkomsttitel.....	61
Tilläggsupplysningar och noter.....	62
Tilläggsupplysningar	62
Ersättningar och andra förmåner.....	64
Anställdas sjukfrånvaro	65
Noter.....	66
Resultaträkning (Tkr).....	66
Balansräkning	68
Anslagsredovisning.....	71
Not 24 Uo 18 2:3 ap.1 Fastighetsmäklarinspektionen	71
Not 25 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen ...	71
Sammanställning över väsentliga uppgifter	72

Myndighetschefens förord

Fastighetsmäklarinspektionens vision är *Trygg fastighetsförmedling*. Den övergripande effekt som myndigheten vill bidra till i samhället är att *Öka konsumentskyddet i bostadsaffärer*.

Antalet registrerade mäklare sjönk för första gången på mycket länge. Det är sannolikt en konsekvens av det rådande läget på bostadsmarknaden. Antalet hyresförmedlare har dock ökat.

FMI har under de senaste åren kommit långt i effektiviseringen av registreringsverksamheten. Vi har till exempel infört en e-tjänst som bland annat innebär att mäklarföretagen kan följa sitt ansökningsärende i realtid. Tjänsten har avsevärt underlättat för dem som avregistrerade sig själva och sitt företag.

Antalet anmälningar mot mäklare minskade under året. Det är fortfarande anmälningar om lockpris som är i topp tillsammans med anmälningar avseende marknadsföring. Det är tydligt att frågan fortfarande engagerar allmänheten.

Under året 2023 har FMI prioriterat skarp tillsyn med fokus på de grävsta överträdelserna. Antalet ärenden där det finns misstanke om penningtvätt eller andra grova överträdelser har ökat. Vi har också arbetat effektivt med att ingripa mot mäklare som begått brott eller är skuldsatta. Som ett resultat av detta arbete har antalet återkallade registreringar ökat.

Vår tillsynsinsats om förbudet mot förtroenderubbande verksamhet bidrog till att klargöra hur regelverket ska tillämpas av mäklarföretagen.

En annan riktad tillsynsinsats har handlat om den nya regeln om att mäklare ska ange en bostadsrätts andel av föreningens nettoskuldsättning. Insatsen visade att många mäklare har svårt att hantera regelverket.

Vi prioriterade också att hjälpa mäklare och mäklarföretag att göra rätt, framför allt genom satsningar på samverkan och information.

Jag vill här passa på att tacka alla engagerade medarbetare på FMI som genom sitt uthålliga arbete drivit på utvecklingen och därmed ökat konsumentnyttan i bostadsaffärer.

Gunilla Paulsson
Myndighetschef
Fastighetsmäklarinspektionen



Uppgifter, uppdrag och organisation

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) är förvaltningsmyndighet för frågor om registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretagen. Enligt myndighetens instruktion ansvarar FMI för att:

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

FMI ska även:

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

Regleringsbrev och regeringsuppdrag

Fastighetsmäklarinspektionen har fått i uppdrag att, tillsammans med Konsumentverket, lämna förslag på hur FMI:s uppgifter kan överföras till och inordnas i Konsumentverket. Uppdraget ska redovisas till regeringen den 1 mars 2024.

FMI har fortsatt i uppdrag att ta emot personer med funktionsnedsättning samt nyanlända arbetssökande för praktik under perioden 2021–2023. Myndigheten redovisar årligen till Statskontoret hur uppdraget har genomförts och vilka resultat som har nåtts.

Organisation

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

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

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

Mål och prioriteringar

Fastighetsmäklarinspektionens vision är *Trygg fastighetsförmedling*. Den övergripande effekt som myndigheten vill bidra till i samhället är att *Öka konsumentskyddet i bostadsaffärer*.

För varje verksamhetsområde finns resultatmål som ska bidra till effektmålet. Resultatmålen redovisas och följs upp i avsnitten för respektive verksamhetsområde, bland annat med stöd av indikatorer.

I verksamhetsplaneringen för 2023 prioriterade FMI:

- Skarp tillsyn med fokus på de grävsta överträdelserna
- Att hjälpa mäklare och mäklarföretag att göra rätt, förtydliga regelverk, samverka och informera
- Effektivisering och digitalisering

Skarp tillsyn med fokus på de grävsta överträdelserna

Vi har under året implementerat en omvärldsbevakningsrutin för bevakning av olika informationskällor och hur vi ska hantera informationen. Vi har också arbetat med framtagande av riskbaserad modell som syftar till högre regelefterlevnad av mäklare och mäklarföretag.

Att vi skärpt vår tillsyn mot mäklare och företag som begår de grävsta överträdelserna märks bland annat genom att antalet ärenden som öppnats

med misstanke om penningtvätt eller andra grova överträdelser har ökat. Antalet återkallade registreringar har också ökat.

Arbetet beskrivs i avsnittet Utöva tillsyn.

Hjälpa mäklare och mäklarfirmor att göra rätt, förtydliga regelverk, samverka och informera

Under året har vi sett över våra möjligheter att hjälpa mäklare och mäklarfirmor att göra rätt genom att hitta komplement till lag och förordning.

Arbetet beskrivs i avsnittet Utöva tillsyn.

Vi har bjudit in branschorganisationerna till att delta i branschförhandling kring nettoskudsättning och hållit möten med de tre största bostadsrättsförvaltarna i syfte att få dem att ge enhetlig och tydlig info kopplat till nettoskudsättning i mäklarbilderna. Vi har även genomfört en mäklarpanel och testat sms-utskick till mäklare och mäklarfirmor för att förstärka informationen om betalning av avgifterna.

Arbetet beskrivs i avsnittet Främja god fastighetsmäklarsed och informera.

Effektivisering och digitalisering

Vi har effektiviserat arbetsprocesser inom olika delar av verksamheten, bland annat inom tillsynsverksamheten.

Ambitionsnivån för myndighetens digitala utveckling, med fokus på målgrupperna, har varit fortsatt hög och i år har även mäklarfirmorna fått tillgång till Mina sidor där de bland annat kan se vilka uppgifter som finns om företaget.

Med den nya verksamhetsstrategin vill vi skapa förutsättningar för att nå våra mål och göra skillnad för dem vi är till för. Under året har vi genomfört flertalet aktiviteter för att implementera och förvalta strategin.

Vi har deltagit i tävlingen Sveriges modernaste myndighet som hålls av Kvalitetsmässan och blev en av fem nominerade myndigheter.

Arbetet beskrivs i avsnitten Utöva tillsyn, Främja god fastighetsförmedling och informera samt i avsnittet om Kompetensförsörjning.

Resultatredovisning

Verksamhetsområden

FMI:s verksamhet är indelad i nedanstående verksamhetsområden.

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

FMI har även verksamhetsområdet "Leda och stödja" som innefattar styrning och stöd av myndighetens arbete inom bland annat informations säkerhet, digital utveckling, registratur och arkiv, ekonomi, HR, verksamhetsutveckling och juridik.

Finansiering

Finansieringen av FMI:s verksamhet sker via anslag från statsbudgeten. I regleringsbrevet för 2023 tilldelades myndigheten ett ramanslag på 31 951 tkr.

Verksamhetens kostnader¹

FMI:s totala kostnader för verksamheten 2023 uppgick till 31 964 tkr, en minskning med cirka 340 tkr jämfört med 2022. Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inget annat anges. Till följd av detta kan summeringsdifferenser förekomma.

FMI:s gemensamma kostnader för verksamhetsområdet ledning och stöd fördelas mellan kärnverksamheterna i proportion till fördelningen av arbetstimarna i tidsredovisningen. Även kostnader för investeringar och avskrivningar för IT och ärendehanteringssystem fördelas mellan kärnverksamheterna.

¹ All finansiell information i årsredovisningen kommer från Agresso. Statistik för registrering och tillsyn kommer från ärendehanteringssystemet iipax.

Kostnader per verksamhetsområde

Uppgifterna i denna tabell har tidigare år presenterats i avsnitten för respektive verksamhetsområde.

Tabell 1 **Kostnader per verksamhetsområde**

Kostnader per verksamhetsområde (tkr)	2021	2022	2023
Föra register över mäklare ²	3 736	4 556	4 847
Föra register över företag	2 300	1 600	1 643
Bedriva tillsyn över mäklare ³	18 493	18 432	18 739
Bedriva tillsyn över företag	0	1 580	1 856
Utfärda regler	1 046	199	0
Främja god fastighetsmäklarsed och informera	5 225	5 936	4 879
Totalt	30 800	32 303	31 964

Tabell 2 **Genomsnittliga styckkostnader avgjorda ärenden**

Genomsnittliga styckkostnader (kr)	2021	2022	2023
Ansökningsärenden mäklare	4 580	4 630	6 198
Ansökningsärenden företag	2 536	1 203	8 056
Tillsynsärenden mäklare	38 862	48 559	65 290
Tillsynsärenden företag	-	225 496	21 836

De tre senaste åren har styckkostnaderna för ansökningsärenden och tillsynsärenden fluktuerat mer än vanligt mot bakgrund av införandet av den nya fastighetsmäklarlagen i juni 2021.

FMI mötte det ökade inflödet av de cirka 2 000 ansökningarna från mäklarföretagen med en ökad bemanning. Därefter har vi legat kvar på en högre bemanning på ansökningsverksamheten för att även hantera till exempel det ökade flödet av ändringsärenden. Den sviktande bostadsmarknaden har samtidigt medfört att antalet ansökningar har minskat med cirka 100 mäklaransökningar 2023. Högre kostnader att fördela på färre ärendet har resulterat i högre styckkostnader.

² I posten "Föra register över mäklare" avser merparten av kostnaderna hantering av sökande med svensk utbildning, 93 % 2021, 98 % 2022 och 91 % 2023. Resterande kostnader avser sökande med utländska yrkeskvalifikationer.

³ Kostnader för att hålla sammanträden i disciplinnämnden är inkluderad i Bedriva tillsyn över mäklare, retroaktivt från 2021 så att det ska vara enkelt att utläsa jämförelsen mellan åren.

Från 2023 utför vi årliga kontroller på samtliga registrerade fastighetsmäklare genom en digital lösning. Kostnaden är inkluderad i tillsyn över mäklare.

Antalet tillsynsärenden för företag har gått ifrån 0 (2021), 7 (2022) till 85 (2023) och kommer sannolikt att stabilisera sig på en högre nivå framöver.

Den ökade styckkostnaden för tillsynen av mäklare är förväntad och ett resultat av en medveten satsning på mer komplexa och utredningstunga ärenden, ofta med inslag av penningtvätt.

Intäkter och kostnader fördelade per verksamhetsområde

Tabell 3 visar alla intäkter som FMI får disponera samt kostnader procentuellt fördelade per verksamhetsområde. Intäkterna är uppdelade i intäkter av anslag och övriga intäkter. Övriga intäkter är avgifter enligt 4 § avgiftsförordningen, intäkter av bidrag, påminnelseavgifter och finansiella intäkter.

I tabellen redovisas även uppbördsverksamheten, det vill säga intäkter av ansöknings- och årsavgifter. Intäkterna av ansökningsavgifter hör till kärnverksamheterna Föra register över fastighetsmäklare samt Föra register över fastighetsmäklarföretag. Intäkterna av årsavgifter hör till resterande verksamheter. Dessa intäkter tillförs statens budget och får inte disponeras av FMI. För 2023 har uppdelningen ändrats vilket påverkar jämförelsetalen och de skiljer sig därmed från föregående år.

Tabell 3 **Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde**

Intäkter och kostnader fördelat per verksamhetsområde (tkr)	2021	2022	2023
Föra register över fastighetsmäklare			
Intäkter av anslag	3 667	4 506	4 774
Övriga intäkter	69	50	73
Kostnader	3 736	4 556	4 847
<i>Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras</i>	2 836	2 607	2 393
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	2 836	2 607	2 393
<i>Årets kapitalförändring</i>	0	0	0
Föra register över fastighetsmäklarföretag			
Intäkter av anslag	2 258	1 582	1 618
Övriga intäkter	42	18	25
Kostnader	2 300	1 600	1 643
<i>Intäkter av ansökningsavgifter som inte disponeras</i>	5 150	1 125	438
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	5 150	1 125	438
<i>Årets kapitalförändring</i>	0	0	0
Utöva tillsyn mäklare			
Intäkter av anslag	18 152	18 227	18 455
Övriga intäkter	341	205	283
Kostnader	18 493	18 432	18 738
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	17 212	18 846	23 231
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	17 212	18 846	23 231
<i>Årets kapitalförändring</i>	0	0	0
Utöva tillsyn mäklarföretag			
Intäkter av anslag	0	1 562	1 828
Övriga intäkter	0	18	28
Kostnader	0	1 580	1 856
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	0	1 616	2 301
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	0	1 616	2 301
<i>Årets kapitalförändring</i>	0	0	0
Utfärda regler			
Intäkter av anslag	1 027	197	0
Övriga intäkter	19	2	0
Kostnader	1 046	199	0
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	974	203	0
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	974	203	0
<i>Årets kapitalförändring</i>	0	0	0
Främja god fastighetsmäklarsed och informera			
Intäkter av anslag	5 129	5 870	4 805
Övriga intäkter	96	66	74
Kostnader	5 225	5 936	4 879
<i>Intäkter årsavgifter som inte disponeras</i>	4 863	6 069	6 049
<i>Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamheten</i>	4 863	6 069	6 049
<i>Årets kapitalförändring</i>	0	0	0

Avgiftsintäkter

Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet

FMI uppbär avgifter från fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag i form av ansökningsavgifter och årliga avgifter. Avgifterna disponeras inte av myndigheten utan redovisas mot en inkomsttitel i staten. Det är regeringen som beslutar ansökningsavgiftens och den årliga avgiftens storlek. Avgifterna ska ge full kostnadstäckning på sikt.

I tabellen redovisas de ansökningsavgifter och årliga avgifter som mäklarna och mäklarföretagen har betalat till FMI. Intäkterna ställs mot de kostnader som belastar anslaget per avgiftsbelagd verksamhet för budgetåret.

Tabell 4 **Intäkter och kostnader per avgiftsbelagd verksamhet**

Samtliga verksamheter redovisas mot inkomsttitel 2553	Ack +/- 2021	+/- 2022	intäkter 2023	kostnader 2023	+/- 2023	Ack +/- 2023
Ansökningsverksamhet mäklare						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2023	-9 628	-2 112	2 175	-3 119	-944	-12 684
Utfallets över/underskott	-5 977	-2 356	2 393	-4 774	-2 381	-10 714
Tillsynsverksamhet mäklare						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2023	19 810	6 610	22 200	-17 671	4 529	30 949
Utfallets över/underskott	19 810	879	24 635	-22 828	1 807	22 496
Ansökningsverksamhet företag						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2023	3 651	-1 564	290	-1 559	-1 269	818
Utfallets över/underskott	0	0	438	-1 619	-1 181	-1 181
Tillsynsverksamhet företag						
Beräknad budget enl. regleringsbrev 2023	0	-5 713	6 500	-8 836	-2 336	-8 049
Utfallets över/underskott	0	0	6 945	-2 261	4 684	4 684

I regleringsbrevet för 2023 finns en uppdelning mellan mäklare och mäklarföretag. Det är en förändring jämfört med tidigare år då mäklarna och mäklarföretagen har redovisats som en gemensam kategori. Från och med i år har vi därför anpassat vår uppföljning för att kunna följa verksamheterna separat. Av tabellen framgår att vi har utfall för 2023 men inget utfall för 2022 och tidigare för företagen.

Ansökningsverksamheten för både mäklare och företag gör underskott. Myndigheten ökade resurssättningen på ansökningsverksamheten i

samband det ökade inflödet av företagsansökningar. Bemanningen på ansökningsverksamheten har legat kvar på en hög nivå för att hantera de tillkommande ändringsanmälningarna för företagen och en större insats för att upphandla ett nytt ärendehanteringssystem.

För tillsynsverksamheten har myndigheten ett överskott. Det beror på att fler tillsynsobjekt betalar årlig avgift samtidigt som myndigheten har minskat bemanningen. Det har tagit tid att ställa om de interna resurserna från att i mångt och mycket enbart arbeta med tillsyn av mäklare till att även bedriva tillsyn av mäklarföretag. Omställningen tog fart under hösten och därför förväntar vi oss att under 2024 gå från att lägga ca 10 procent av tillsynsresurserna på företag till att närma oss 30 procent av resurserna.

FMI har ett överskott både för året och ackumulerat. Detta beror på att avgiftsintäkterna är högre än myndighetens anslag.

Föra register över mäklare och mäklarföretag

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

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

Resultatmål

Resultatmålet för registrering att vi har en tydlig, enkel och snabb registreringsprocess som bidrar till att kompetenta och lämpliga mäklare och mäklarföretag registreras. En insats som var planerad under året var att:

- se över ärendeprocessen för att hantera mäklarföretagens ändringsanmälningar.

Indikatorer

De indikatorer som används är:

- antal förelägganden
- antal avslag
- handläggningstid

Resultatanalys

Vi kan konstatera att vi har uppnått vårt resultatmål för 2023, framför allt avseende ansökningar av fysiska personer. Våra indikatorer för att mäta hur

väl vi når målet visar att det är lätt att veta vad som utgör en komplett ansökan, vad som krävs för att kunna bli registrerad och den kraftigt förkortade handläggningstiden ger snabbare beslut. Effekten vi märker av är dels att vi får in fler kompletta ansökningar dels att vi får en nöjdare målgrupp som har fått sitt beslut tidigare än beräknat.

Under februari 2023 började vi föra statistik över antal förelägganden avseende företagsansökningar och det saknas därmed underlag för en jämförelse med tidigare år. Det finns en förbättringspotential då det i dagsläget inkommer en hel del felaktiga eller för gamla dokument. Processen fördröjs också ofta av att det sökande företaget är beroende av att ägande företag tillhandahåller dem korrekta handlingar.

Vi har under de senaste åren kommit långt i vår effektivisering av registreringsverksamheten, vilket tydligt märks på att handläggningstiden avsevärt minskat. Tidigare föreskriftsändringar har också medfört tidsvinster vid hanteringen av ansökan om återregistrering.

Vi har sett över ärendeprocessen för hantering av mäklarföretagens ändringsanmälningar och reviderat rutiner och tagit fram digitala blanketter. Effekten av detta är att myndigheten nu får in tydligare ändringsanmälningar och handläggningen har blivit snabbare och smidigare och vårt register har också uppdaterat.

Vi har tagit fram nya praktikblanketter för de som ansöker om registrering i någon av kategorierna för hyresförmedling. Effekten har blivit att vi minskat antalet förelägganden då färre kompletteringar har behövt begäras in och följdfrågorna har blivit färre.

Arbetet med att utveckla e-tjänsten för mäklarföretagen har fortsatt under året. Nu kan företagen själva logga in och se uppgifter om sitt företag vilket medfört att fler företag hör av sig och vill ändra felaktiga uppgifter i registret. Företagen kan nu också följa sitt ansökningsärende i realtid. Den manuella hanteringen vid avregistrering har ersatts av en digital tjänst som avsevärt underlättat för dem som avregistrerade sig själva och sitt företag.

Antal registrerade mäklare

Tabell 5 Registrerade fastighetsmäklare

Registrerade fastighetsmäklare vid utgången av respektive år, antal	2021	2022	2023
Fullständig registrering	7346	7427	7218
Tillfällig registrering	2	1	0
Registrering för hyresförmedlare	79	78	84
Särskild registrering för hyresförmedling ⁴	66	276	303
Totalt antal registrerade fastighetsmäklare	7 493	7 782	7605
varav:			
• Kvinnor	3 434	3 564	3436
• Män	4 046	4 218	4169

Det totala antalet fastighetsmäklare som vid årsskiftet 2023/2024 var registrerade hos FMI minskade något jämfört med årsskiftet 2022/2023. Över 30 procent av de registrerade mäklarna är i åldern 30–39 år.

Antalet fastighetsmäklare med registrering för hyresförmedling och särskild registrering för hyresförmedling ökade något under året. Troligen till följd av att medvetenheten har ökat kring kravet på vilka som måste vara registrerade hos FMI.

Antalet kvinnor ligger på ca 45 procent av den totala mängden registrerade mäklare. Andelen återspeglas även inom de båda registreringskategorierna för hyresförmedlare.

⁴ Vid halvårsskiftet 2021 infördes "Särskild registrering för hyresförmedling" som en ny kategori för registrering.

Ansökningar om registrering

Tabell 6 **Ansökningar om registrering 2023**

Ansökningar mäklare och företag, antal	2021	2022	2023
Inkomna ansökningsärenden, mäklare	959	841	781
Inkomna ansökningsärenden, företag	1 867	388	199
Avgjorda ansökningsärenden, mäklare	815	984	782
Avgjorda ansökningsärenden, företag	907	1330	204
Ansökningsärenden vid årets utgång, mäklare	126	38	45
Ansökningsärenden vid årets utgång, företag	996	18	13
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda ansökningsärenden, antal dagar, mäklare	13	20	11
Genomsnittlig handläggningstid avgjorda ansökningsärenden, antal dagar, företag	26	55	19

Mäklare

Inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för etablering i Sverige

Både antalet inkomna ansökningar om registrering samt antalet avgjorda ärenden minskade jämfört med föregående år. Det kan vara en konsekvens av det rådande läget på bostadsmarknaden.

Av antalet inkomna ansökningar utgjorde 71 ansökan om återregistrering, vilket nästan är var tionde ansökan. Samtliga 781 inkomna ansökningar om registrering avsåg ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning.

Av antalet avgjorda ansökningsärenden avsåg ett ärende ansökan om etablering i Sverige med begäran om erkännande av utländska yrkeskvalifikationer eller utländsk yrkespraktik och resterande 781 ansökningar avsåg ansökan om etablering i Sverige med åberopande av enbart svensk utbildning.

Pågående ansökningsärenden vid årets slut

Den 31 december 2023 fanns det 45 öppna ansökningsärenden. Det kom in 32 ärenden från och med den 15 december. I sju ärenden har beslut om avslag fattats och inväntar laga kraft.

Handläggningstid

Målet för ansökningsärenden är att handläggningstiden ska vara högst 21 dagar. Handläggningstiden påverkas i många fall av att ansökan inte varit komplett. Den påverkas dessutom av den mängd ansökningar som inkommer till myndigheten, framför allt då många ansöker vid samma tidpunkt. Ansökningar där sökanden hänvisar till äldre utbildning eller utbildning som är genomförd vid olika lärosäten är komplicerade att handlägga och genererar ofta längre handläggningstider. Handläggningen av ansökningar om registrering har haft en genomsnittlig handläggningstid på elva dagar under 2023, vilket är en ordentlig minskning i jämförelse med föregående år då motsvarande siffra var 20 dagar. I cirka 95 procent av alla ärenden har handläggningstiden varit 21 eller färre dagar. Enbart cirka fem procent av samtliga avgjorda ärenden har en handläggningstid på över 21 dagar.

Antal förelägganden

FMI skickade ut 373 förelägganden om komplettering i ansökningsärendena under 2023, främst gällande praktikintyg och studieintyg. Motsvarande siffra för 2022 var 511, vilket innebär att vi har fått in fler korrekta ansökningar i år. Mätningen har hjälpt oss att få en tydlig bild inom vilka områden som flest förelägganden skickas ut, vilken har kunnat användas i till exempel kommunikation med sökanden eller förtydligande information på vår webbplats.

Företag

Vid årsskiftet 2023/2024 fanns det 2 226 registrerade företag.

Inkomna och avgjorda ansökningar om registrering

Antalet inkomna och avgjorda ansökningar om registrering för företag minskade från föregående år. Det beror främst på att vi nu har tagit oss förbi den tid då samtliga mäklarfirmor behövde ansöka om registrering. Läget har stabiliserats och visar ett mer normalt inflöde.

Av antalet inkomna ansökningar avsåg en registrering för hyresförmedlare och 13 särskild registrering för hyresförmedling.

Av antalet avgjorda ansökningsärenden avsåg två registrering för hyresförmedlare och tolv särskild registrering för hyresförmedling. Resterande 190 ärenden avsåg fullständig registrering.

Pågående ansökningsärenden vid årets slut

Den 31 december 2023 fanns det 13 öppna ansökningsärenden. Det kom in sju ärenden efter den 15 december.

Handläggningstid

Målet för ansökningsärenden för företag är att handläggningstiden ska vara högst 21 dagar. Ansökningar om registrering för företag kan vara komplicerade att handlägga, då ägarstrukturen ofta är invecklad och kräver ett visst utredningsarbete. Den genomsnittliga handläggningstiden för företagsansökningar var trots detta 19 dagar under 2023, vilket är en rejäl minskning jämfört med 55 dagar 2022. En minskning var väntad då antalet inkomna ansökningar för företag börjat stabilisera sig och visa på ett normalvärde. I mindre än 20 procent av samtliga avgjorda företagsärenden har vi haft en handläggningstid på över 21 dagar.

Antal förelägganden

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

Vi började föra statistik över antal förelägganden i företagsärenden i februari 2023, vilket innebär att något underlag för jämförelse med tidigare år inte finns. Totalt skickade vi 99 förelägganden, främst med anledning av otillräckliga registreringsbevis och kopior av aktieböcker. Det förekommer att vi tvingas skicka flera förelägganden i ett och samma ärende.

Förändringar i företagen

Ett registrerat fastighetsmäklarföretag ska anmäla till FMI vid upphörande av verksamhet, om det försätts i konkurs, blir föremål för företagsrekonstruktion eller träder i likvidation. Det ska även anmäla om det sker förändringar vad gäller registreringskategori, adress- eller kontaktuppgifter och ändringar i ledning och ägarkrets.

Om det sker ändringar inom företagets ledning eller ägande anmäls det idag i en blankett som mejlas till FMI, som då startar ett ärende. En ansökningshandläggare utreder vilken ändring som skett. En vandelsprövning görs av de nya personer som tillkommit i ledningen eller fått kvalificerat innehav i mäklarföretaget. Efter godkänd kontroll genomförs ändringen i registret.

Under 2023 inkom 65 anmälningar om ändring i företag varav 62 rörde förändringar i företagets styrelse och ägarkrets och resterande tre rörde företag som försatts i konkurs. Under 2022 inkom 96 anmälningar. 98 ärenden avgjordes under 2023, varav 95 rörde anmälningar om ändring i företagets styrelse och ägarkrets.

Underrättelser om tillfällig yrkesutövning i Sverige

Under 2023 kom ett ärende in med underrättelse om tillfällig yrkesutövning i Sverige, vilken även handlades under året. Det kan jämföras med två inkomna underrättelser under 2022. Ärendet som inkom avslogs vilket förklarar varför ingen underrättelse blev registrerad. Någon underrättelse genom innehav av ett europeiskt yrkeskort inkom inte heller till myndigheten och så har det sett ut de senaste tre åren. Arbetet med ansökningsärenden som omfattas av lagstiftningen om yrkeskvalifikationer är mycket tidskrävande på grund av att regelverket är komplext. Dessutom är antalet ärenden av denna typ få, det gör att det ofta krävs inläsning på området inför varje ärende.

Begäran om avregistrering

Tabell 7 Begäran om avregistrering, mäklare

Begäran om avregistrering, antal	2021	2022	2023
Inkomna ärenden	429	603	782
Avgjorda ärenden	423	584	766

Under 2023 har FMI, liksom tidigare år, informerat om att begäran om avregistrering måste ske före årsskiftet för att en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag inte ska behöva betala den årliga avgiften för nästkommande år. I december skickade myndigheten för första gången ut ett sms till samtliga registrerade mäklare som vi hade ett mobilnummer till.

Det kom in 147 ärenden gällande begäran om avregistrering för mäklarföretag under 2023 och 145 ärenden avgjordes. Det är en ökning med över 100 procent i jämförelse med 2022, då vi fick in 66 begäran om avregistrering och avgjorde 64.

Genom den digitala tjänsten avregistrering via mina sidor har vi skapat målgruppsnytta. Under hösten 2023 införde vi möjligheten även för företag att använda tjänsten för att begära avregistrering. Under året har 760

avregistreringsärenden för mäklare skett via webben, jämfört med 569 ärenden 2022. Tillräckligt underlag saknas för företagen detta år.

Överklagade registreringsbeslut

Överklaganden fysisk person

FMI avslag 16 ansökningar under 2023 som gällde ansökan om registrering som gjorts av en fysisk person. Det kan jämföras med 29 avslag under 2022. Åtta ärenden överklagades, där motsvarande siffra för 2022 var fem ärenden.

Av de åtta ärenden som efter domstolsprövning vann laga kraft under 2023 ändrades utgången i tre fall på så sätt att FMI:s beslut upphävdes och ärendena återförvisades till myndigheten för beviljande av registrering. FMI hade i samtliga dessa ärenden medgett att besluten upphävdes mot bakgrund av nya omständigheter som inträffat under handläggningen i domstol. I resterande lagakraftvunna avgöranden ändrades inte FMI:s beslut.

Vid utgången av 2023 fanns det fem pågående överklagandeprocesser.

Överklaganden fastighetsmäklarföretag

Under 2023 har FMI avslagit tre ansökningar om registrering som gjorts av fastighetsmäklarföretag, vilket kan jämföras med två avslag 2022.

Under 2022 inkom endast ett överklagningsärende som gällde ansökan om registrering som fastighetsmäklarföretag. Under 2023 inkom inget sådant överklagande och inget sådant avgörande från domstol vann heller laga kraft under 2023.

Utöva tillsyn

Tillsynsmetoder och rutiner

FMI utövar sin tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag efter anmälan, genom tematiska granskningar och annan egeninitierad tillsyn.

Utgångspunkten är att handläggningen av ett tillsynsärende inriktas enbart på de anmälda förhållandena eller på den frågeställning som är anledningen till egeninitieringen.

Vi utför kontroller och granskningar för att säkerställa att mäklare och mäklarföretag fortsätter att uppfylla kraven för att vara registrerade. I tillsynen ingår utredningar av om den årliga avgiften betalas och i tillsynen av mäklare om mäklaren kontinuerligt har en försäkring för skadeståndsansvar. Mäklare är skyldiga att anmäla närståendeförvärv, konkurs, näringsförbud med mera till FMI.

Om FMI uppmärksammar något som tyder på att en fastighetsmäklare eller ett mäklarföretag inte uppfyller registreringskraven eller har handlat i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen, initierar vi ett tillsynsärende. Förutom genom de egna kontrollerna och granskningarna kan det vara fråga om uppgifter som vi har uppmärksammat i media, genom domar, beslut och information från andra myndigheter eller på något annat sätt.

Vi genomför tematisk tillsyn med fokus på särskilda frågor som vi bedömer vara av intresse för en fördjupad granskning eller studie.

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

Disciplinära åtgärder

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

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

Resultatmål

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

De insatser som vi planerade för under året för att på sikt nå detta, var att:

- Implementera effektiviseringsförslag för tillsynsverksamheten,
- Införa system för riskbaserad tillsyn
- Arbeta med proaktiva insatser och hjälpa mäklarna och företagen att göra rätt.

Indikatorer

De indikatorer som används för att mäta hur vi når vårt resultatmål är:

- Uppföljning av domstolsavgöranden.
- Handläggningstid och aktivitet.
- Mäta fördelning av respektive tillsynsmetod, tematisk/egeninitierad kontra anmälningsbaserad tillsyn.

Resultatanalys

Antalet anmälningar mot mäklare minskade under året. Det är fortfarande anmälningar om lockpris som är i topp tillsammans med anmälningar avseende marknadsföring. På grund av den praxis som har utvecklats avseende lockpris⁵ bedömer vi att det inte längre är möjligt att *via tillsyn* agera mot lockpriser. Påföljdsgrunden pris i marknadsföringen (lockpris) har därför fallit ur listan över de vanligaste påföljdsgrunderna. Det framgår med stor tydlighet att frågan fortfarande engagerar allmänheten. Lockpris är ett bekymmer för de som felaktigt fattar intresse för ett objekt på grund av det angivna priset i marknadsföringen och kan leda till onödiga kostnader och tidsspillan för spekulanter. Att utvecklingen av praxis på området hindrar FMI från att agera är inte tillfredsställande.

Även om vi fick in färre anmälningar, *påbörjades* fler tillsynsärenden 2023 än under föregående år. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden har minskat, både för tillsynsärenden avgjorda på tjänstemannanivå och för ärenden avgjorda av disciplinnämnden. Trots kortare handläggningstider, har antalet *avgjorda* ärenden minskat jämfört med 2022.

⁵ Se rubriken "Överklaganden, fysiska personer" och "Högsta Förvaltningsdomstolen".

I enlighet med de prioriteringar som gjordes för året har fokus inom tillsynen legat på att bedriva tillsyn mot de mäklare och mäklarföretag där vi fått indikationer på att de grövsta överträdelserna förekommer. De tillsynsärenden som har hanterats⁶ som en konsekvens av detta, har krävt mycket utredning och tid för kommunikering och beslutsskrivning. Handläggningen av omfattande utredningar, från att ärendet öppnas till dess det är laga kraft på beslutet, är resurskrävande. Detta en av anledningarna till att färre ärenden har avgjorts under året. De mer komplexa ärendena innefattar ofta utredning avseende mäklarens skyldigheter enligt penningtvättslagen. Penningtvätt är ett område som har hög prioritet och under året har fler påföljder än tidigare meddelats på grund av förseelser på penningtvättsområdet. Att vi har arbetat med *skarp tillsyn* med fokus på grova överträdelser framgår av statistiken avseende disciplinnämndens beslut. Under året ökade antalet återkallade registreringar avseende enskilda mäklare. Tre av dessa återkallade registreringar innefattade förseelser mot penningtvättslagstiftningen.

Att handläggningstiden för tillsynsärenden generellt har kunnat minskas trots omfattande och komplexa ärenden, beror på att myndigheten arbetat med att hantera de mindre grova överträdelserna mer effektivt. Antalet mäklare och företag som inte betalar årsavgiften i tid har ökat de senaste åren. Vi har tagit fram en process för hanteringen av de tillsynsärenden som har öppnats på grund av för sent betalda eller obetalda årsavgifter. Processen har förbättrats år för år och handläggningstiden har minskat betydligt.

FMI har också effektiviserat processen för att kontrollera mäklares redbarhet och lämplighet. En kontroll sker alltid i samband med registrering. Utöver det gjordes tidigare kontroll i samband med tillsynsärende mot en mäklare och i så kallade femårskontroller. Dessa kontroller innebar att alla registrerade mäklare blev kontrollerade under en femårsperiod. De senaste två åren, 2022 och 2023 har vi i stället genomfört kontroller av alla registrerade mäklare vid ett och samma tillfälle⁷. Effektiviseringen innebär bland annat att tid frigörs för hantering av mer komplicerade ärenden och att de mäklare som fortsatt är registrerade i högre grad är lämpliga och redbara.

Effektivisering har pågått även inom andra delar av tillsynen. Vi har under året påbörjat framtagandet av en analysmodell för prioritering av företeelser vi noterar i vår omvärldsbevakning. När modellen är fullt ut implementerad, ska den kunna underlätta prioriteringen och leda till att

⁶ Se t.ex dnr 21-0879, 22-0839 och 22-2021. Besluten har ännu inte vunnit laga kraft.

⁷ Se rubriken "Utföra kontroller och granskningar" och "Utföra återkommande registerkontroller".

tillsynen blir än mer riskbaserad och att vi koncentrerar våra resurser på det som ger störst effekter.

FMI ser att de effektiviseringar som gjorts innebär att myndighetens totala resurser används så de ger så stor nytta som möjligt för alla våra målgrupper. Att tillsynen fokuserar på de mäklare och mäklarföretag där vi har indikationer på att grova överträdelser sker, ökar möjligheterna att få bort mindre lämpliga verksamhetsutövare från branschen. Att skarpere tillsyn bedrivs på penningtvättsområdet innebär att FMI på ett aktivt sätt bidrar till att förhindra att fastighetsmarknaden utnyttjas för penningtvätt.

Vidare bedömer vi att vårt arbete med regelbundna redbarhets- och lämplighetskontroller bidrar till att mäklare i större omfattning än tidigare faktiskt uppfyller lagens krav för att få vara registrerade. Genom regelbundna kontroller ökar konsumentskyddet både ur ett ekonomiskt perspektiv och även avseende skyddet för person. Kontrollerna är viktiga då mäklare i sin yrkesutövning kan hantera stora summor pengar i förtroende genom hantering av deponerade medel. Mäklaren kan även tänkas träffa personer i känsliga och utsatta situationer i livet. Sammanfattningsvis anser vi att vårt arbete bidrar till att rätt mäklare och rätt mäklarföretag är registrerade över tid. Fastighetsmäklarinspektionens tillsynsarbete får alltså effekter för konsumenter då de löper mindre risk att träffa på oseriösa mäklare eller mäklare som inte är lämpliga att bedriva mäklaryrket.

Myndighetens arbete har positiva effekter för hela mäklarbranschen då mäklarkåren generellt kan få ett bättre rykte genom den "sanering" av oseriösa mäklare som en skarp och effektiv tillsyn innebär. Vårt tillsynsarbete bidrar till tryggare bostadsaffärer.

Omvärldsbevakning och riskbaserad tillsynsmetod

Vi har under året implementerat en omvärldsbevakningsrutin. Syftet med rutinen är att effektivisera omvärldsbevakningsarbetet och att se till att informationen blir en del av vårt riskbaserade arbete. I de fall vi väljer att inte agera mot ett problem direkt samlar vi uppslagen i ett särskilt dokument som går igenom halvårsvis.

Vi har också under året arbetat med att ta fram en modell för hur vi utifrån ett riskbaserat synsätt systematiskt prioriterar bland de problem vi noterar i vår omvärldsbevakning och därefter väljer insatsmetod. Förutom ett sedvanligt tillsynsärende kan det vara en proaktiv insats som syftar till att ta fram kompletterande regler eller en blandning av insatser, allt utifrån vad vi

bedömer kan ge bäst effekt och bidra till målet för vår verksamhet "Öka konsumentskyddet i bostadsaffärer".

Penningtvätt

Under året har flera tillsynsärenden behandlat vikten av att mäklaren vidtar de åtgärder som regelverket om penningtvätt kräver. Skyldigheten att upprätta en allmän riskbedömning har framhållits. Men även att den allmänna riskbedömningen ska ligga till grund för övriga åtgärder enligt penningtvättslagen, såsom bedömning av kundens riskprofil och kundkännedomsåtgärder. Vi har tagit till skarpare tillsyn under året och disciplinnämnden har beslutat om återkallelse av mäklares registrering på grund av bristande åtgärder enligt penningtvättslagen i flera ärenden.

Under året har vi även initierat ärenden mot enskilda mäklarfirmor mot bakgrund av att företagen numera står under vår tillsyn.

Extern samverkan

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

Myndigheten har även vid flera tillfällen under året deltagit i annan samverkan med tillsynsmyndigheter och brottsbekämpande myndigheter. Syftet med samverkan har varit att dela uppgifter med varandra för att förebygga, förhindra eller upptäcka förekomsten av penningtvätt eller annan bristande regel efterlevnad.

Tillsynsärenden mot mäklare

Antalet anmälningar minskade under 2023. Trots detta och som ett resultat av strategin att bedriva mer egeninitierad tillsyn, öppnade vi fler ärenden än 2022 men färre än 2021. Vi har påbörjat en tematisk granskning mot mäklare under året. Balansläget har även gjort det möjligt för myndigheten att påbörja och avgöra fler egeninitierade ärenden än under både 2022 och

2021. Det totala antalet avgjorda tillsynsärenden har minskat. Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden har minskat väsentligt både för tillsynsärenden avgjorda på tjänstemannanivå och för ärenden avgjorda av Disciplinnämnden, jämfört med både 2022 och 2021.

Tabell 8 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare⁸

Tillsynsärenden mot registrerade mäklare, antal	2021	2022	2023
Påbörjade tillsynsärenden⁹	324	254	291
varav:			
• Anmälningar	283	154	166
• tematiska tillsynsärenden	0	18	16
• andra egeninitierade tillsynsärenden	41	82	109
- ärenden avseende betalning av årlig avgift ¹⁰	38	68	82
Avgjorda tillsynsärenden¹¹	459	374	281
varav:			
• anmälningar	410	292	146
• tematiska tillsynsärenden	1	2	33
• andra egeninitierade tillsynsärenden	48	80	103
• - ärenden avseende betalning av årlig avgift	38	68	82
Pågående tillsynsärenden vid årets utgång	238	103	117
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar¹²	242	216	112
varav:			
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	236	226	121
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden	249	210	108
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ärenden avseende betalning av årlig avgift, antal dagar¹³	60	113	48

⁸ Information avseende styckkostnad för avgjorda tillsynsärenden har flyttats från detta avsnitt till avsnittet om "Resursfördelning"

⁹ Från antalet påbörjade tillsynsärenden för 2022 har två ärenden, 22-0769 och 22-0953 undantagits. Ärendena inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till ett 4.3- ärende annan egeninitierad tillsyn.

¹⁰ Nytt för 2023 är att uppgifter om ärenden om betalning av årliga avgifter har förts in i tabellen. Tidigare år har uppgifter om hanteringen av ärenden om betalning av årlig avgift lämnats i den löpande texten. Ärenden om betalning av årlig avgift och/eller påminnelseavgift är en del av de egeninitierade ärendena.

¹¹ I antalet avgjorda tillsynsärenden för 2022 ingår två ärenden, 22-0769 och 22-0953 som inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till ett 4.3- ärende annan egeninitierad tillsyn.

¹² I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig handläggningstid ingår avgjorda anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklare. Liksom tidigare ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden i beräkningsunderlaget. I underlaget för 2022 ingår två ärenden, 22-0769 och 22-0953 som inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till ett 4.3- ärende annan egeninitierad tillsyn.

¹³ Tidigare år har uppgifter om genomsnittlig handläggningstid för ärenden avseende betalning av årlig avgift angetts i den löpande texten. För 2023 har uppgiften förts in i tabellen.

Anmälningar

Antalet inkomna anmälningar har fortsatt att minska under de senaste tre åren, från 1841 anmälningar 2021, till 1067 2022 och 798 anmälningar under 2023.

Ett urval av de mest frekventa frågeställningarna enligt anmälarna framgår av följande tabell.

Tabell 9 **Anmälningar**

Antal frågeställningar i anmälningar	Anmälningar		
	2021	2022	2023
Marknadsföring – lockpris	1051	353	153
Marknadsföring – övrigt	150	161	146
Mäklarens bristande kommunikation ¹⁴	154	136	127
Objektsbeskrivning	123	101	127
Budgivning	229	160	126
Övrigt	114	106	96
Mäklarens råd-/upplysningsskyldighet	104	94	93
Kontrakt och kontraktsskrivning ¹⁵	80	67	66
Mäklarens kontrollskyldighet	56	49	46

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

Tematiska tillsynsärenden

Under 2022 påbörjade FMI två tematiska granskningsprojekt varav ett avslutades under 2023. Under året genomförde FMI även ett granskningsprojekt som påbörjades i maj 2023.

Granskning av de registrerade mäklarnas redbarhet och lämplighet

Projektet är en granskning av de registrerade mäklarnas redbarhet och lämplighet. Granskningen har omfattat samtliga registrerade

¹⁴ Orsaken fanns inte tidigare men kan möjligen fått anmälningar från de tidigare orsakerna mäklarens agerande och omsorgsplikt som tagits bort.

¹⁵ 2019 hette denna orsak enbart kontraktsskrivning och annan orsak med beteckningen kontrakt saknades. Jämförelsen har här gjorts med orsaken kontraktsskrivning för 2019.

fastighetsmäklare per den 7 oktober 2022. Granskningen har bestått i att FMI har begärt uppgifter från Polismyndigheten avseende om mäklarna har dömts för brott under de senaste fem åren samt från Kronofogden för kontroll av restförda skulder. Utifrån underlaget initierades tillsynsärenden¹⁶ mot 18 mäklare, av dessa skrevs fyra ärenden av på tjänstemannanivå. Resterande 14 ärenden har prövats av disciplinnämnden under perioden december 2022 (två ärenden prövades under 2022) till mars 2023. I samtliga 14 ärenden som prövades av nämnden meddelades mäklaren en påföljd. Alla ärenden som ingick i den tematiska granskningen har vunnit laga kraft.

Hyresförmedling – förmedlingsverksamhet och företag

Under 2022 inleddes ett tematiskt granskningsprojekt avseende hyresförmedlingsbranschen. Syftet med projektet är framför allt att öka myndighetens kunskap om hur förmedlingsuppdrag avseende hyresobjekt går till i praktiken. I år har kunskapsinhämtning skett genom digitala möten med företrädare för flera av de större hyresförmedlingsföretagen. En enkät har tagits fram och tillställts alla enskilda mäklare och alla företag som har någon form av registrering för hyresförmedling. En analys och sammanställning av enkätsvaren har påbörjats. En promemoria kommer att sammanställas.

Granskning av uppgift om indirekt nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen

FMI har genomfört en tematisk granskning¹⁷ avseende hur fastighetsmäklare uppfyller kravet i 3 kap. 15 § 6 p. fastighetsmäklarlagen (2021:516), på att en objektsbeskrivning ska innehålla uppgift om den enskilda bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Med det menas hur stor andel av bostadsrättsföreningens totala lån som indirekt belastar den enskilda lägenheten. Kravet på att uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning ska lämnas i objektsbeskrivningen började gälla den 1 januari 2023.

Syftet med projektet var att följa upp hur bestämmelsen efterlevs samt tydliggöra vilka krav som ställs på den information som ska lämnas om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen enligt lag och god fastighetsmäklarsed.

¹⁶ Dnr 22-1991, 22-1992, 22-1993, 22-2000, 22-2002, 22-2011, 22-2024, 22-2227, 22-2236, 22-2237, 22-2238, 22-2276, 22-2277, 22-2295, 22-2306, 22-2377, 22-2389 och 22-2395.

¹⁷ Dnr 23-1082.

Tillsynsprojektet har genomförts genom att FMI har initierat 16 tillsynsärenden¹⁸ mot lika många utvalda mäklare som under det första halvåret 2023 hade påbörjat och avslutat minst två förmedlingsuppdrag avseende bostadsrätter riktade till konsumenter.

I samtliga tillsynsärenden har objektsbeskrivningen i två förmedlingsuppdrag granskats närmare. Två av de utvalda uppdragen har dock av olika skäl utgått ur granskningen¹⁹. Totalt har uppgiften om respektive bostadsrätts indirekta nettoskudsättning granskats i 30 olika objektsbeskrivningar. Samtliga ärenden har föredragits för disciplinnämnden. Påföljder har meddelats i samtliga 16 tillsynsärenden²⁰.

Tillsynsärendenas utgång

Ärenden beslutade av tjänsteman

Antalet ärenden som FMI avgjort på tjänstemannanivå har fortsatt att minska. Under 2023 avgjorde FMI 69²¹ ärenden, vilket är en minskning med drygt 51 procent jämfört med 2022²² och jämfört med 2021²³ är det en minskning med drygt 74 procent. Andelen tjänstemannabeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var 2023 drygt 24 procent, jämfört med knappt 39 procent år 2022 och drygt 59 procent år 2021.

Ärenden beslutade av disciplinnämnden

Disciplinnämnden hade under året tio sammanträden, vilket är lika många som under 2022 och 2021. Under 2023 fattades 209 beslut²⁴, vilket är färre än under 2022 då 229 beslut²⁵ fattades men fler än 2021 då 187 beslut fattades²⁶.

Nämnden tog beslut om 30 återkallelseärenden, jämfört med 16 ärenden under 2022 och åtta under 2021 och beslutade om 126 varningar, vilket är 17 färre än 2022 och 13 fler än 2021. Antalet beslutade erinringar var 49 under året vilket är 15 färre än 2022 och elva färre än 2021.

¹⁸ Dnr 23–1231, 23–1232, 23–1233, 23–1234, 23–1435, 23–1236, 23–1237, 23–1238, 23–1241, 23–1242, 23–1243, 23–1244, 23–1245, 23–1246, 23–1247 samt 23–1248. Av dessa har besluten med dnr 23–1234 och 23–1243 överklagats. Resterande 14 beslut har vunnit laga kraft

¹⁹ Uppdragen utfördes av två olika mäklare.

²⁰ I de 30 förmedlingsuppdrag som har prövats av disciplinnämnden har 23 påföljder meddelats enligt följande. Varning 21 stycken, erinran 2 stycken, förseelsen har bedömts som ringa och påföljd har underlåtit i fyra stycken samt vad gäller tre förmedlingsuppdrag har ärendet avskrivits i den delen.

²¹ Samtliga 69 ärendena som avgjordes på tjänstemannanivå var avskrivningar.

²² 2022 avgjordes 144 ärenden på tjänstemannanivå, varav två var ringa förseelser.

²³ 2021 avgjordes 271 ärenden på tjänstemannanivå, varav två var ringa förseelser.

²⁴ Av de 209 besluten ledde 205 till någon form av disciplinpåföljd. Ett beslut ledde till avskrivning och tre beslut till ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

²⁵ Av de 229 besluten ledde 223 till någon form av disciplinpåföljd. Tre beslut ledde till avskrivning och tre beslut till ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

²⁶ Av de 187 besluten ledde 181 till någon form av disciplinpåföljd. Tre beslut ledde till avskrivning och tre beslut till ringa förseelse där någon påföljd inte meddelas.

De vanligaste påföljdsgrunderna

Tabell 10 De vanligaste grunderna för disciplinpåföljder²⁷

Bedömd sakfråga	2021	2022	2023
Betalning av årlig avgift	36	66	80
Marknadsföring	55	63	31
Objektsbeskrivning	36	26	27
Redbarhet och lämplighet	7	16	25
Omsorgsplikt	29	28	16
God fastighetsmäklarsed	13	14	14
Överlåtelsehandlingar	6	12	11
Anbudsförteckning	20	17	10
Journal	12	14	9
Uppdragsavtal	5	5	9

Under 2023 utgick påföljdsgrunderna pris i marknadsföring samt rådgivnings- och upplysningsskyldighet ur listan över de vanligaste påföljdsgrunderna.

²⁷ Grunderna för de disciplinära påföljderna återkallelse av registreringen, varning och erinran har sammanräknats i tabellen. Ett beslut kan innehålla bedömningar av flera förseelser.

Utföra kontroller och granskningar

Tabell 11 **Kontroller och granskningar**²⁸

Kontroller och granskningar, antal	2021	2022	2023
Totalt antal initierade ärenden	147	161	289
varav:			
• återkommande registerkontroller	0	18	12
• anmälan om närståendeförvärv	11	15 ²⁹	18
• försäkringar	136	142	258
Totalt antal avgjorda ärenden	143	160	291
varav:			
• återkommande registerkontroller	0	2	16
• anmälningar om närståendeförvärv	10	14 ³⁰	16
• försäkringar	133	144 ³¹	259 ³²

Utföra återkommande registerkontroller

I år har FMI genomfört en kontroll avseende restförda skulder och noteringar i Polisens belastningsregister för samtliga mäklare registrerade per den 26 oktober. Tolv ärenden initierades mot enskilda mäklare som ett resultat av granskningen. Kontrollen genomfördes som en del i den löpande tillsynen och innebär att de är egeninitierade (4.3) i stället för tematiska (4.2).

Handlägga anmälan om närståendeförvärv

Enligt fastighetsmäklarlagen har en fastighetsmäklare skyldighet att anmäla till FMI om en förmedling av ett objekt sker till eller från en närstående.

Ingen av anmälningarna om närståendeförvärv som inkommit under året har lett till disciplinär påföljd utan avskrivits av tjänstemän.

²⁸ I årets ÅR har posten "övriga kontroller av formella krav" utgått. Redan 2022 var siffran för dessa granskningar 0 gjorda kontroller för tredje året i rad.

²⁹ I antalet initierade ärenden 2022 (anmälan om närståendeförvärv) ingår två ärenden, 22-0769 och 22-0953 som inleddes som anmälningar om närståendeförvärv. När det stod klart att förmedlingen skulle bli föremål för tillsyn ändrades klassificeringen till annan egeninitierad tillsyn 4.2.

³⁰ I antalet avgjorda ärenden "anmälan om närståendeförvärv" ingår ett ärende som startades 2021. De båda ärendena som fått ändrad klassificering har i den här årsredovisningen räknats med bland avgjorda egeninitierade ärenden.

³¹ Av antal avgjorda ärenden avseende försäkringar 2022 påbörjades två ärenden under 2021.

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

Handlägga försäkringar

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

År 2023 ökade antalet avgjorda ärenden som rör försäkringar med drygt 79 procent jämfört med 2022.

Handlägga utebliven årsavgift

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

FMI arbetade under våren 2023, liksom tidigare år, mycket med uteblivna betalningar. Vi skickade ut 350³³ påminnelser för årsavgiften³⁴. Under året har mäklare som inte betalat årsavgiften eller inte betalat den i tid fått ett påföljdsbeslut av disciplinnämnden.

Anmälningar till åklagare

FMI ska anmäla till allmän åklagare om myndigheten har anledning att anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter i strid med fastighetsmäklarlagen.

Vid misstanke om att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad mäklare, ska FMI anmäla det till allmän åklagare. Brottet har kort preskriptionstid då det inte är stadgat strängare straff än böter eller fängelse i högst sex månader. Detta innebär att åklagaren behöver utreda den misstänkta gärningen effektivt. Vår erfarenhet är att vi behöver presentera mycket bevisning redan vid anmälan för att den misstänkta gärningen ska utredas vidare. Då misstankarna riktar sig mot personer som inte är registrerade mäklare vid FMI, kan myndigheten inte kräva att få ut information avseende de förmedlingar som personen misstänks ha genomfört. Därför är det svårt för FMI att få fram bevisning till styrkande av att förmedling faktiskt har skett. När en anmälan om misstänkt otillåten fastighetsförmedling kommer in till FMI görs en bedömning av om det finns anledning att anta att det sker yrkesmässig förmedling i strid med det som

³³ FMI skickade ut 125 påminnelser avseende betalning av den årliga avgiften till mäklaröretag.

³⁴ Antal initerade och avgjorda ärenden avseende betalning av årlig avgift framgår av tabellen "Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklare"

anges i 2 kap. fastighetsmäklarlagen om skyldighet att vara registrerad. Endast i de fall FMI anser att det faktiskt finns anledning att anta att yrkesmässig förmedling utförs av någon som inte är registrerad, öppnas ett ärende. Övriga handlingar som rör personer som inte är våra tillsynsobjekt och som inte läggs till grund för ett ärende hålls i ordnad form i en akt³⁵. 2023 har FMI fått in 14 anmälningar mot icke registrerade personer. I två av de anmälningarna har anmälaren angett att problemet är just att den som genomför arbetet inte är mäklare³⁶. Ingen av anmälningarna har föranlett någon anmälan till åklagare.

³⁵ Sedan årsskiftet 2021/22 hanteras misstänkt otillåten fastighetsförmedling i den här ordningen. Under 2023 kom dock två ärenden om misstänkt otillåten fastighetsförmedling att öppnas av förbiseende utan att bedömning hade gjorts att anmälan till åklagare skulle göras. Ett av ärendena avslutades under året utan att anmälan gjordes till åklagare. Det andra ärendet är fortfarande öppet.

³⁶ Under året har liksom 2022 inkommit en anmälan mot ett mäklarföretag där det i anmälan angetts att en icke registrerad person agerar som fastighetsmäklare. Ett ärende inleddes mot företaget, Dnr 23-0429. Ärendet avgjordes under 2023.

Utöva tillsyn över mäklar företag

Sedan den 1 juli 2021, då en ny fastighetsmäklarlag trädde i kraft, omfattar FMI:s tillsynsansvar även fastighetsmäklar företag.

Tabell 12 Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklar företag

Tillsynsärenden mot registrerade fastighetsmäklar företag, antal	2021	2022	2023
Antal anmälningar	3	15	33
Totalt antal påbörjade tillsynsärenden	0	13	81
varav:			
• Anmälningar	0	6	3
• tematiska tillsynsärenden	0	0	20
• andra egeninitierade tillsynsärenden	0	7	58
- varav ärenden avseende betalning av årlig avgift	0	7	54
Totalt antal avgjorda tillsynsärenden	0	7	85
varav:			
• anmälningar	0	0	9
• tematiska tillsynsärenden	0	0	20
• andra egeninitierade tillsynsärenden	0	7	56
- varav ärenden avseende betalning av årlig avgift	0	7	54
Antal pågående tillsynsärenden vid årets utgång	0	8	16
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden, antal dagar³⁷	-	116	120
varav:			
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden på tjänstemannanivå	-	-	229
• genomsnittlig handläggningstid, avgjorda tillsynsärenden av Disciplinnämnden	-	116	58
Genomsnittlig handläggningstid, avgjorda ärenden avseende betalning av årlig avgift, antal dagar	-	116	48

³⁷ I underlaget för beräkningarna av genomsnittlig handläggningstid ingår avgjorda anmälningar, tematiska ärenden och andra egeninitierade tillsynsärenden mot fastighetsmäklar företag. I beräkningsunderlaget ingår inte diarieförda projektplaner och liknande ärenden.

Anmälningar

Antalet inkomna anmälningar mot företag ökade under 2023 till 33 jämfört med 15 anmälningar 2022 och tre anmälningar 2021³⁸. De vanligaste orsakerna som anges i anmälningarna är:

- mäklarföretagens allmänna skyldigheter,
- marknadsföring,
- företagets sidoverksamhet samt
- övrigt.

Andra angivna orsaker till anmälan är bland annat penningtvätt, samt skulder och brottslighet. Liksom föregående år är det vanligt att det är den enskilde mäklaren och inte företaget som ansvarar för det som påstås i den framförda kritiken. Vi har initierat ärenden mot tre företag med anledning av inkomna anmälningar 2023. Alla tre ärendena har avgjorts under 2023, två genom att ärendena skrevs av och det sista genom att nämnden beslutade om varning. Nämndens beslut har inte vunnit laga kraft.

Tematiska tillsynsärenden

Under 2022 påbörjades tre tematiska granskningar avseende mäklarföretag, varav ett helt har slutförts under 2023.

Kartläggning om penningtvätt

Det första projektet³⁹ gäller mäklarföretagens tillämpning av penningtvättslagen. Projektet har belyst frågeställningar som är relevanta för hela branschens lärande och syftet var att undersöka på vilka sätt fastighetsmäklarföretag tillämpar penningtvättslagen samt identifiera de gemensamma utmaningar och problemområden som uppstår i den praktiska tillämpningen. Resultatet av kartläggningen har publicerats på myndighetens hemsida och presenterats på ett branschmöte där branschföreträdare deltog. Vid kartläggningen kunde brister hos företagen identifieras och myndigheten fick därigenom värdefull kunskap som kan ligga till grund för att ta fram bättre information till fastighetsmäklare och allmänheten. Resultatet kommer också kunna användas till att utveckla våra egna arbetsmetoder inom området.

³⁸ FMI fick tillsyn över mäklarföretag den 1 juli 2021. De tre anmälningarna som kom in 2021 kom in mellan den 1 juli och den 31 december 2021.

³⁹ Dnr 22-2557.

Förtroenderubbande verksamhet

Ett annat projekt⁴⁰ avser förtroenderubbande verksamhet. Målet med projektet har varit att undersöka hur bestämmelsen i 3 kap. 9 § fastighetsmäklarlagen, att fastighetsmäklar företag inte får bedriva verksamhet som kan rubba förtroendet för de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget ska tillämpas på mäklar företag som erbjuder flera andra typer av tjänster än just förmedling av objekt. Granskningen har gjorts genom riktad tillsyn och urvalet av vilka företag som skulle omfattas har gjorts i första hand med ledning av mäklar företagets marknadsföring – om det uttryckligen framgick att företaget erbjuder sidotjänster, eller om marknadsföringen gav intryck av att företaget erbjuder andra tjänster utöver fastighetsförmedling. Granskningen skedde inom sektorn jord och skog och FMI öppnade tillsynsärenden mot 20 företag. Två av tillsynsärenden prövades av Disciplinnämnden under året.

Utredningen i det ena ärendet⁴¹ visade att företaget, utöver fastighetsförmedling, upprättade skogsbruksplaner, bedrev skogsbruk på uppdrag av enskilda skogsägare samt ägnade sig åt skogsförädlingsindustri. Skogsbruksplaner upprättade i företaget kunde användas vid utförandet av förmedlingsuppdrag som genomfördes av företagets egna mäklare. Disciplinnämnden bedömde omständigheten att tjänstemän anställda i företaget upprättade skogsbruksplaner i förmedlingsuppdrag där mäklare verksamma i företaget var uppdragstagare, var en verksamhet som till sin art är förtroenderubbande. Vidare bedömde nämnden att verksamheterna virkeshandel och skogsförädlingsindustri till sin art är sådana att de utgör förtroenderubbande verksamhet. Vid bedömningen beaktades också att de aktuella verksamheternas omsättning föregående år, utgjorde nästintill företagets hela omsättning. Disciplinnämnden beslutade att återkalla företagets registrering. Beslutet har vunnit laga kraft.

Det andra ärendet⁴² skrevs av i nämnden då verksamheterna inte ansågs vara förtroenderubbande. På samma grund skrev tjänstemän av de resterande 18 tillsynsärendena. Det som återstår i projektet är att slutföra arbetet med en rapport som ska publiceras.

Hyresförmedling – förmedlingsverksamhet och företag

Slutligen pågår även ett projekt⁴³ avseende hyresförmedlingsbranschen. Syftet med projektet som inleddes under 2022 är framför allt att öka

⁴⁰ Dnr 22-2376

⁴¹ Dnr 23-0305

⁴² Dnr 23-0328

⁴³ Dnr 22-2522

myndighetens kunskap om hur förmedlingsuppdrag avseende hyresobjekt praktiskt genomförs. Under 2023 har kunskapsinhämtning skett genom digitala möten med företrädare för flera av de större företagen som har en registrering för särskild hyresförmedling. Alla enskilda mäklare och alla företag som har någon form av registrering för hyresförmedling har tillställts frågor i en enkät. En analys och sammanställning av enkätsvaren har påbörjats. När kunskapsinhämtningen är slutförd, ska en rapport skrivas och publiceras.

Andra egeninitierade tillsynsärenden

Handlägga utebliven årsavgift med mera

FMI påbörjade 58 egeninitierade tillsynsärenden mot mäklarfirmor under året. Av de egeninitierade ärendena öppnades 54 på grund av att mäklarfirmorna inte har betalat årsavgiften eller påminnelseavgiften i tid. Enligt 17 § fastighetsmäklarförordningen (2021:518) ska registrerade fastighetsmäklarfirmor från och med kalenderåret efter att registrering skett betala en årlig avgift på 3 250 kr. Vid utebliven betalning har FMI rätt att ta ut en påminnelseavgift på 500 kronor. Som tidigare nämnts arbetade vi under våren 2023 mycket med uteblivna betalningar. FMI skickade ut 125 påminnelser till företag. Under 2023 har mäklarfirmor som varken betalat årsavgift eller påminnelseavgift i tid fått ett påföljdsbeslut av disciplinnämnden. Nämnden har under året prövat samtliga initierade tillsynsärenden mot mäklarfirmor avseende betalning av årlig avgift. Av de 54 ärendena beslutade nämnden om återkallelse av registreringen för företaget i sex ärenden, varning i 29 ärenden och erinringar i 16 ärenden. Tio av besluten där varning meddelades och ett av besluten där erinring meddelades har inte vunnit laga kraft⁴⁴.

Av de fyra egeninitierade ärendena (som inte avser betalning av den årliga avgiften) har två avgjorts under året genom att företagets registrering återkallades på grund av att bolaget gått i konkurs⁴⁵.

Tillsynsärendenas utgång

Ärenden beslutade av tjänsteman

Under 2023 avgjorde FMI 31⁴⁶ ärenden på tjänstemannanivå vilket är en ökning jämfört med 2022 då inga ärenden avgjordes av tjänstemän.

⁴⁴ Se vidare "Överklaganden fastighetsmäklarfirmor".

⁴⁵ Dnr 23-1225 och dnr 23-1226.

⁴⁶ Av de ärenden som avgjordes på tjänstemannanivå var två återkallelser på formell grund (konkurs) och resterande var avskrivningar.

Andelen tjänstemannabeslut i förhållande till det totala antalet tillsynsbeslut var 2023 drygt 36 procent.

Ärenden beslutade av Disciplinnämnden

Under 2023 fattade disciplinnämnden 54 beslut⁴⁷ mot fastighetsmäklarföretag, vilket är fler än under 2022 då sju beslut⁴⁸ fattades. Inga tillsynsbeslut mot fastighetsmäklarföretag avgjordes under 2021.

Disciplinnämnden beslutade om återkallelse i sju ärenden under året, vilket är sju fler beslut än 2022. Under året meddelade nämnden dessutom 30 varningar och 16 erinringar vilket kan jämföras med 5 varningar och 2 erinringar 2022.

Påföljdsgrunderna

Under 2023 avsåg 51 av 53 meddelade beslut med disciplinpåföljd underlåtenhet att betala den årliga avgiften. Ett beslut avsåg mäklarföretagets allmänna skyldigheter och ett beslut avsåg förtroenderubbande verksamhet.

Oregistrerade företag

2022 påbörjade FMI en översyn av vilka företag som behöver vara registrerade men som inte hade ansökt. I 4 kap. 15 § fjärde fastighetsmäklarlagen har FMI getts en möjlighet att ingripa mot oregistrerade mäklarföretag. I osäkra fall får mäklarföretaget föreläggas om att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som FMI behöver för att bedöma om ett företag är skyldigt att vara registrerat. Som ett led i insatsen initierades 27 ärenden. De 27 företagen fick ett föreläggande om att antingen ansöka om registrering eller yttra sig och redogöra för vilken typ av verksamhet företaget bedriver och därtill ge in ett antal handlingar. Ett av ärendena⁴⁹ avgjordes först under 2023 genom att ärendet skrevs av då företagets hade ansökt om registrering men fått avslag på grund av att det hade försatts i konkurs.

2023 initierades ett ärende mot ett icke registrerat företag. Ärendet är fortfarande öppet.

⁴⁷ Av de 54 besluten ledde 53 till någon form av disciplinpåföljd. Ett beslut ledde till avskrivning.

⁴⁸ Av de sju besluten ledde samtliga till någon form av disciplinpåföljd.

⁴⁹ Dnr 22-1213

Förändringar i företagen

Mäklarföretagen har en skyldighet att snarast anmäla ändringar i ledningen i registrerade mäklarföretag till FMI⁵⁰. Under året har FMI fått in ett stort antal anmälningar om ändringar i företagen. Under 2023 har myndigheten genom de kontroller som görs i hanteringen av de här ändringarna bedrivit löpande tillsyn mot mäklarföretagen.

Överklagade tillsynsbeslut

Handläggningen av överklagade beslut

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

⁵⁰ Se vidare "Föra register över mäklare och mäklarföretag", "Företag" och "Förändringar i företagen".

Överklaganden, fysiska personer

Tabell 1 Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden

Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2021	2022	2023
Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd	29	53	37
• varav från mäklare			
○ återkallelse av registreringen	3	3	7
○ varning	22	42	25
○ erinran	4	8	5
• varav från andra än mäklare	0	0	0
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	47	25	29
• varav utgången har fastställts till			
○ återkallelse av registrering	2	2	2
○ varning	29	11	15
○ erinran	5	1	4
• varav utgången har ändrats till			
○ varning	1	1	0
○ erinran	4	3	2
○ ingen disciplinpåföljd	4	7	3
• varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak	2	0	3
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	29	57	65

Förvaltningsrätten

Under 2023 vann 25 domar från Förvaltningsrätten i Karlstad laga kraft.

I den stora majoriteten av domarna (21 stycken) avslogs fastighetsmäklarens yrkande om ändring. I dessa fall fastställdes alltså den påföljdsnivå som FMI hade meddelat.

I fyra av domarna ändrade förvaltningsrätten utgången.

Två beslut om varning ändrades till en erinran. Omständigheterna i ärendena var speciella. FMI bedömer att det var viktigt att det fastställdes att det var fråga om förseelser, medan nivån på påföljden var av underordnad betydelse.

Ett beslut om varning upphävdes av förvaltningsrätten och målet skrevs av utan påföljd för mäklaren. Avskrivningen överensstämmer med den nya kammarrättspraxis på lockprisområdet som kom under 2022 och som är

omnämnd i föregående års årsredovisning. FMI förutsåg då att fler av myndighetens redan fattade beslut skulle komma att underkännas mot bakgrund av denna nya praxis, vilket nu skett i detta ärende.

Slutligen ändrades ett beslut om erinran på så sätt att ärendet avskrevs. Detta ärende var principiellt intressant. Det ligger i FMI:s uppdrag att utveckla god fastighetsmäklarsed och i detta ärende försökte FMI skapa ny och tydligare praxis i fråga om mäklarens ansvar för sin marknadsföring. Förvaltningsrätten höll inte med om bedömningen och vare sig kammarrätten eller Högsta förvaltningsdomstolen beviljade prövningstillstånd, varför tidigare praxis på området fortsatt gäller.

Kammarrätten

Inga domar från Kammarrätten i Göteborg vann laga kraft under 2023.

Högsta förvaltningsdomstolen

Under 2023 vann en dom från Högsta förvaltningsdomstolen laga kraft. Genom domen upphävdes en meddelad varning och ärendet skrevs av utan disciplinpåföljd för mäklaren. Ärendet gällde ett så kallat omvänt lockpris (mäklaren hade i enlighet med säljarnas instruktion satt ett utgångspris som väsentligt översteg det av mäklaren bedömda marknadsvärdet). Såväl förvaltningsrätten som kammarrätten höll med om att mäklarens marknadsföring varit vilseledande, men Högsta förvaltningsdomstolen fann att det inte fanns någon risk att det höga utgångspriset skulle vilseleda presumtiva köpare eftersom utgångspriset var i nivå med vad säljarna kunde tänka sig att sälja fastigheten för.

Detta avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen tillsammans med den nya kammarrättspraxis på lockprisområdet som kom under 2022 gör det mycket svårt för FMI att agera som tillsynsmyndighet när det gäller lockpriser. FMI bedömer att möjligheterna att komma till rätta med lockpriser genom att utveckla god fastighetsmäklarsed får anses uttömda.

Överklaganden, fastighetsmäklarfirmor

Tabell 2 Överklagade tillsynsbeslut och slutligt avgjorda överklaganden

Överklaganden av FMI:s beslut om påföljd, antal	2021	2022	2023
Totalt antal överklaganden av FMI:s beslut om disciplinpåföljd	-	1	17
• varav från mäklarfirmor			
○ återkallelse av registrering	-	0	1
○ varning	-	1	16
○ erinran	-	0	0
• varav från andra än mäklarfirmor	-	0	0
Totalt antal överklaganden som har avgjorts slutligt av förvaltningsdomstol	-	0	4
• varav utgången har fastställts till			
○ återkallelse av registrering	-	0	0
○ varning	-	0	3
○ erinran	-	0	0
• varav utgången har ändrats till			
○ varning	-	0	0
○ erinran	-	0	0
○ ingen disciplinpåföljd	-	0	0
• varav domstolen inte har prövat överklagandet i sak	-	0	1
Antal pågående överklagandeprocesser vid årets slut	-	1	14

Förvaltningsrätten

De överklagandeärenden som Förvaltningsrätten i Karlstad hittills har prövat avseende fastighetsmäklarfirmor har alla gällt frågan om disciplinpåföljd för att firmor har betalat årsavgift och påminnelseavgift för sent. Domstolen har fastställt den meddelade varningen i tre överklagandeärenden som vunnit laga kraft. I ett ärende har domstolen fattat avskrivningsbeslut efter det att firmor återkallat sitt överklagande. Den meddelade varningen har därmed stått fast även i det ärendet.

Kammarrätten och Högsta förvaltningsdomstolen

Under 2023 har varken Högsta förvaltningsdomstolen eller Kammarrätten i Göteborg meddelat någon dom som avser en påföljd för ett fastighetsmäklarfirmor enligt fastighetsmäklarlagen.

Utfärda regler

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

Resultatmål

Målet för resultatområdet är att regler utfärdade av FMI ska bidra till att förtydliga regelverket och till korrekt rättstillämpning. Processen för att ta fram regler ska vara transparent, effektiv och rättssäker. Under 2023 fanns inga insatser inplanerade för verksamhetsområdet. FMI har dock under året uppdaterat rutinen för framtagande av föreskrifterna.

Resultatanalys

FMI:s gällande föreskrifter bidrar till att förtydliga regelverket och till en korrekt rättstillämpning. För att säkerställa att processen för framtagandet och revideringen av föreskrifter i framtiden är effektiv och rättssäker har FMI under året sett över rutinerna för framtagande av föreskrifter och allmänna råd.

Främja god fastighetsmäklarsed och informera

Att FMI:s verksamhet är känd både av fastighetsmäklare, mäklarföretag och konsumenter av mäklartjänster är en förutsättning för att nå ut med information om vad som är gällande god fastighetsmäklarsed.

Resultatmål

Resultatmål för information är att vi kommunicerar aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling. Under året planerade vi för en större insats:

- Upphandla nytt intranät och FMI-kalender.

Indikatorer

De indikatorer som används för att mäta hur vi når vårt resultatmål är:

- Antal besökare på webbplatsen.
- Antal artiklar/inslag i medier där FMI omnämns.
- Andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger dem den info de behöver.

Resultatanalys

Den största insatsen för året har handlat om att upphandla och implementera ett nytt intranät. Intranätet är vår främsta interna informationskanal och bär också mycket information som vi har behov av i vårt dagliga arbete. På grund av tekniska begränsningar har det varit nödvändigt att ta fram ett nytt intranät för att ersätta det befintliga.

Under året har vi upphandlat och implementerat det nya intranätet som kommer att tas i bruk de första månaderna under 2024. Vi har även formerat en arbetsgrupp med olika funktioner på myndigheten för att kartlägga alla behov. Arbetet och införandet av ett nytt intranät kommer leda till en säkrare drift och en förbättrad information internt där fler på myndigheten ges möjlighet att sprida information och dela erfarenheter via en modernare plattform. Välinformerade och involverade medarbetare ger positiva effekter även för vår externa kommunikation.

Under året har vi arbetat för att fortsatt öka målgruppsnyttan och leva upp till målet om att kommunicera aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling. Utveckling av tjänsten mina sidor bidrar till att öka målgruppsnyttan och öka effektiviteten i vår verksamhet. Många mäklare och mäklarföretag hittar till våra tjänster för självservice som finns på mina sidor och utför allt fler ärenden den vägen, vilket innebär en minskad administrativ belastning för myndigheten. Vi kan även se att antalet samtal som kommer in till FMI har minskat de senaste åren, och en sannolik orsak till det är de utökade självtjänsterna via webben och att vi fortsätter att aktivt förvalta innehållet på webben för att besökarna ska kunna hitta den information de söker.

Vi har fortsatt kommunicera med våra målgrupper genom utskick av nyhetsbrev, inlägg på vår sida på LinkedIn och nyheter på webbplatsen. Vi förekommer fortsatt frekvent i medier vilket är positivt för att öka kännedomen om myndigheten bland allmänheten. Att vi lagt till SMS som en kommunikationskanal tror vi kommer att minska antalet ärenden om obetald årsavgift. Det är positivt för våra målgrupper om de kan undvika påminnelseavgifter eller disciplinpåföljd. Det vore också positivt för myndigheten internt då den administrativa hanteringen av ett stort antal årsavgiftsärenden är betungande.

Att vi fortsätter samverka med branschen tror vi ger positiva effekter för mäklarnas, mäklarföretagens och branschförbundens förtroende för oss som tillsynsmyndighet. Att bygga förtroende och samarbete ser vi som en nyckel för att kunna åstadkomma förändringar gemensamt i branschen som skulle vara till nytta för såväl mäklare som konsumenter på sikt. Mäklarpanelen anser vi är ett bra tillägg till våra befintliga forum för samverkan och vi har fått positiv respons från flera mäklare som meddelat att de vill delta i panelen framöver. Trots att vi hittills inte har kunnat nå en branschöverenskommelse upplever vi att det fortsatt finns en vilja till samarbete i branschen.

En av indikatorerna för att mäta hur vi lever upp till målet att kommunicera aktivt med våra målgrupper är antalet besökare på webbplatsen. Där ser vi att antalet besökare gick ner något jämfört med förra året och året innan det. Sannolikt beror mycket på en sval bostadsmarknad där färre affärer genomförs, vi får färre anmälningar och också mindre behov av att söka information hos oss.

I samband med vår årliga undersökning på webbplatsen uppgav 71 procent att den gav den information som de behöver. Detta är något högre än förra året. Att besökarna hittar information de söker är viktigt för att de ska återkomma till oss i framtiden. Under året genomförde vi en undersökning av inkommande frågor via telefon och e-post, det resulterade senare i att vi

uppdaterade flera sidor på webben för att komplettera med information som användarna inte hittat.

Den sista indikatorn, om antalet artiklar i medier där FMI omnämns, visar en liten minskning. Att FMI syns och omnämns i medier är positivt då det bidrar till ökad kännedom om myndigheten och vårt arbete. Att fler får kännedom om myndigheten kan leda till att fler tar kontakt med oss för att söka information eller göra en anmälan.

FMI:s webbplats

Vår webbplats, fmi.se, är huvudkanalen för information till alla våra målgrupper. Här finns bland annat nyheter, statistik, information riktad till olika målgrupper och möjlighet att söka bland registrerade mäklare, mäklarföretag och disciplinnämndens beslut.

E-tjänster

Under året har vi fortsatt utvecklingen av nya e-tjänster. Tjänsten mina sidor har utvecklats och kompletterats med nya funktioner som underlättar för våra målgrupper och på samma gång minskar den administrativa hanteringen på myndigheten. En e-tjänst som tillkommit under 2023 är möjligheten för mäklarföretag att göra vissa tjänster digitalt. En person som representerar ett registrerat aktiebolag kan sedan november 2023 se företagets uppgifter, begära avregistrering samt ladda ner registerutdrag och fakturakopior. Mina sidor används fortsatt flitigt och har ca 1000 inloggningar per månad.

Vi får många ändringsärenden genom e-tjänsterna vilket minskar den administrativa bördan för myndigheten. Under 2023 gjordes till exempel 1194 ändringar av telefonnummer eller e-postadress, 718 nedladdningar av fakturakopior och 396 mäklare meddelade ny försäkring. Dessutom fick vi in 974 ansökningar om registrering via mina sidor, varav 199 från företag.

Antal besökare på webbplatsen

Under 2023 minskade trafiken på webbplatsen jämfört med 2022 och antalet unika besök var 189 572. De sessionerna ger ett snitt om 519 unika besök per dag vilket är 17 färre per dag jämfört med 2022.

Webbplatsen är anpassad för sökmotorer, både tekniskt och innehållsmässigt. Det gör att mycket av trafiken kommer från sökningar på till exempel Google. Sök mäklare är en funktion som fortsatt är populär och

är efter startsidan den mest besökta, detsamma gäller söktjänsten för beslut som också används flitigt.

De fem mest besökta sidorna är: Startsidan (78 917 sidvisningar), sök mäklare (61 043), sök beslut (49 361), söktjänster (15 345) och utbildningskrav (13 090).

Webbplatsens tillgänglighet

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

Under året har vi löpande åtgärdat de flesta tillgänglighetsbrister som upptäcktes vid en förnyad översyn 2022. Bland annat har vi förbättrat de formulär som används i våra e-tjänster på mina sidor.

Webbsidornas läsbarhet

Vi ska årligen genomföra en översyn av allt faktainnehåll på webbplatsen vilket gjordes under december. I samband med webbplatsöversynen har innehållsansvariga medarbetare uppdraget att se till att innehållet överensstämmer med aktuell lagstiftning, är faktamässigt korrekt och samtidigt fokusera på texternas läsbarhet. Eftersom inga nya sidor har skapats och endast mindre ändringar har genomförts har ingen LIX-mätning gjorts under 2023.

Besökarna om webbplatsen

För att veta vad besökarna tycker om vår webbplats och få en bild över om våra insatser för information är rätt genomförde vi även i år en utvärdering. Det är en av våra indikatorer för att se om vi når vårt resultatmål att kommunicera aktivt med våra målgrupper så att de vet vad som gäller vid förmedling.

I webbenkäten mätte vi andel besökare som anser att FMI:s webbplats ger den information som de behöver. 115 besökare svarade. Utvärderingen visade att 71 procent var nöjda och fick den information de behövde vilket var fyra procentenheter högre än året innan. 20 procent var missnöjda vilket var samma som förra året. Nio procent var neutrala.

Informera allmänheten och konsumenter

Vi fortsatte under 2023 med olika informationsinsatser riktade till målgrupperna allmänheten och konsumenter. Det handlar om intervjuer i medier, besvarande av frågor per telefon och e-post samt samverkan med andra myndigheter och organisationer.

Medier som kommunikationskanal

Att synas i medier är ett viktigt sätt för oss att sprida kännedom om myndigheten och vårt arbete till allmänheten. Den planerade insatsen om att utveckla vår kommunikation i andras kanaler har inte kunnat genomföras under 2023 på grund av tidsbrist och andra prioriteringar.

Antalet artiklar om FMI är en av våra indikatorer för att se hur väl vi når vårt resultatmål. Under 2023 omnämndes myndigheten 544 gånger i medier vilket är lite färre än året innan då vi hade 594 omnämningar. De flesta artiklarna handlade om FMIs kärnverksamhet och beslut mot mäklare, men det skrevs under året även en del artiklar om regeringens beslut att utreda sammanslagningar av myndigheter där FMI ingår.

Vi uttalar oss fortsatt i medier, de senaste årens satsning på bland annat medieträning och tilldelandet av ämnesansvar har gjort att vi idag är fler på myndigheten som uttalar oss och besvarar frågor från medier.

Sociala medier

Vi har under 2023 fortsatt aktivt förvalta vår sida på LinkedIn där vi den sista december hade 879 följare. Avsikten är att sidan ska uppdateras i snitt en gång i veckan vilket vi nästan gjorde med 49 publicerade inlägg under 2023.

Frågor via telefon och e-post

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

Ett särskilt telefonnummer finns för allmänna frågor och upplysningar. Detta bemannas två timmar varje vardag av inspektionens jurister och handläggare. Under året tog vi emot 2 477 samtal fram till årsskiftet. Det kan jämföras med 2022 då vi tog emot 2 910 samtal och 2021 då vi tog

emot 3 606 samtal. På längre sikt har samtalen minskat med drygt 60 procent sedan 2018. Med anledning av minskningen har vi också valt att minska telefontiderna för ansökningsfrågor.

Information och samverkan

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

FMI:s nyhetsbrev

FMI:s digitala nyhetsbrev är en viktig kanal för att nå registrerade mäklare och mäklarföretag. Under 2023 skickade vi ut åtta digitala nyhetsbrev. I slutet av året hade nyhetsbrevet 11 357 mottagare, 381 fler än vid samma tidpunkt året innan. Antalet registrerade företag har under året ökat något vilket delvis förklarar ökningen av mottagare.

SMS-utskick

2023 valde vi att lägga till SMS-utskick som en kommunikationskanal för att kommunicera med mäklarna och mäklarföretagen. Vi hade rekordmånga ärenden om obetalda årsavgifter och vi tillsatte en arbetsgrupp för att titta närmare på vad vi kunde förändra i vårt arbetssätt för att minska antalet ärenden kommande år. Kommunikation och information lyftes fram och vi identifierade två tillfällen under året då extra informationsinsatser kunde vara till nytta, dels påminna om avregistrering inför årsskiftet, dels påminnelse i samband med sista betalningsdatum i februari.

Förutom att informera i våra nyhetsbrev valde vi därför att skicka SMS till alla registrerade mäklare och mäklarföretag som har uppgett ett mobilnummer där vi påminde om att avregistrera sig i tid för den som inte har för avsikt att verka som mäklare under 2024.

Informationstillfällen för lärosäten

FMI genomför återkommande informationstillfällen för de lärosäten som bedriver utbildningar inriktade mot fastighetsmäklare. Där informerar vi om god fastighetsmäklarsed och ger användbar information om ansökningsprocessen och krav för registrering. Under 2023 genomfördes

sex digitala träffar med olika lärosäten. Ett arbete med att se över hur vi jobbar med information till lärosätena har även inletts under 2023.

Branschsamverkan

Vi ser fortsatt stora möjligheter och vinster i att samverka med branschen och 2023 har vi adderat ytterligare ett forum i form av en mäklarpanel.

Branschmötena är ett forum för strategiska frågor för branschen där vi bjuder in personer i strategiska positioner för de stora mäklarföretagen samt branschorganisationerna. Vi genomförde ett hybridmöte i mars och ett fysiskt möte i oktober där vi bland annat informerade om aktuella ämnen och gemensamt diskuterade hur vi kan samarbeta inom branschen.

Under hösten genomfördes även en första träff med en mäklarpanel. Genom ett digitalt möte träffade vi mäklare för att lyssna till deras tankar om branschen. Vi fick värdefull information om aktuella utmaningar och mäklarnas uppfattning av oss som tillsynsmyndighet. Mäklarpanelen planeras att fortsätta genomföras upp till två gånger per år.

2023 har vi drivit frågan om branschöverenskommelser. Året innan drev vi frågan om en överenskommelse kring lockpriser, där vi inte nådde i mål. I år har vi arbetat för att nå en överenskommelse inom redovisning av indirekt nettoskultsättning. Vi har tagit upp frågan på branschmötena och bjudit in branschen till träffar för att se hur vi skulle kunna få till en överenskommelse. Någon överenskommelse har inte nåtts, men vi har fortsatt föra diskussioner med branschen och även bjudit in de stora förvaltarna till möten för att undersöka hur vi kan arbeta för att ge mäklarna enhetlig och tillräcklig information som de behöver i samband med förmedlingsuppdragen. Det arbetet fortsätter under 2024.

Samverkan med andra

Att samverka med andra myndigheter som är konsumentinriktade, eller på något annat sätt har liknande uppgifter som FMI, är ett indirekt sätt att verka för att information om myndighetens verksamhet sprids.

2023 har vi fördjupat vår samverkan med Konsumentverket, inte minst i samband med att vi har tagit oss an regeringsuppdraget att utreda en eventuell sammanslagning av myndigheterna. Vi har även slutit avtal om en gemensam IT-drift med Konsumentverket som börjar gälla från den 1 mars 2024.

FMI ingår fortsatt i styrgruppen för Tillsynsforum och i samordningsrådet för Konsumentverkets upplysningstjänst Hallå konsument.

Vi har under året fortsatt deltagit i projektet som samordnats av myndigheten DIGG i syfte att utbyta erfarenheter och diskutera möjligheter att digitalisera tillsynsprocesser. Projektet avslutades under 2023 och i september presenterades en rapport. I projektet deltog även Länsstyrelsens gemensamma kansli, Skogsvårdsstyrelsen, Folkhälsomyndigheten och Finansinspektionen.

Myndighetens verksamhetsutvecklare har under året deltagit i en granskning av landets alla mäklarutbildningar som genomförs av Universitetskanslersämbetet (UKÄ). Granskningen kommer att sammanfattas och publiceras under 2024.

FMI har under 2023 deltagit i ett samverkansinitiativ mellan myndigheter med säte i Värmland. Initiativet syftar till att förnya statsförvaltningen, öka samhällsnyttan och borga för ett högt förtroende.

Samverkan om penningtvätt

FMI ingår fortsatt i den samordningsfunktion för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism som finns inom Polismyndigheten.

Under året har vi bland annat genom detta forum bidragit till att uppdatera två foldrar med information och vägledning till fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag med anledning av att även mäklarföretag omfattas av mäklarlagen och regelverk för penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi har också varit med och tagit fram manus till en informationsfilm om allmän riskbedömning som riktar sig mot verksamhetsutövare som lyder under Fastighetsmäklarinspektionen, Länsstyrelserna samt Revisorsinspektionens tillsyn. Syftet med filmen är att verksamhetsutövarna ska bli bättre på att ta fram en allmän riskbedömning.

Kompetensförsörjning

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

Vårt mål är att vara en modern myndighet och en attraktiv arbetsplats, med ett ledarskap som främjar tillit, aktivt medarbetarskap och jämställdhet.

Efter några år med många nyrekryteringar, när myndigheten efter omlokaliseringen har byggt upp verksamheten och utökat bemanningen, har rekryteringsläget stabiliserats.

Myndigheten har fortsatt att rekrytera studentmedarbetare i samverkan med Karlstads universitet. Det har visat sig vara en lyckosam strategi för att möta högre flöden i ansökningsverksamheten och skapa förutsättningar för framtida rekryteringar.

En fokusgrupp har under året implementerat den nya verksamhetsstrategin. Syftet med strategin är att förstärka förutsättningarna för måluppfyllelse och göra skillnad för myndighetens målgrupper.

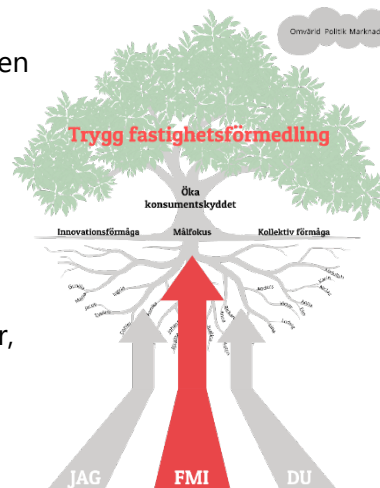
Innovationsförmåga, förmåga att fokusera på våra mål och kollektiv förmåga är centrala kompetenser som vi lyfter fram och underhåller, bland annat genom att integrera dem i styrdokument, mötesagendor och arbetsätt.

För att säkra den långsiktiga kompetensförsörjningen har vi arbetat med kompetensväxling och karriärutveckling genom förändrat innehåll i befintliga roller. Genom kontinuerliga satsningar på myndighetens digitala utveckling har vi också kunnat minska resursättningen till stödverksamheten till förmån för kärnverksamheten.

Värt att nämnas är FMI:s medverkan i Partsrådets stöd till lokala parter på temat Samverkan, med syfte att sprida kunskap och inspiration till fack och arbetsgivare på andra myndigheter.

Vi deltog i tävlingen Sveriges modernaste myndighet och vi blev en av fem nominerade myndigheter.

Deltagandet har gett oss insikter om den egna verksamheten och nya lärdomar och kontakter inför vårt fortsatta utvecklingsarbete. I samband med ansökan till tävlingen fick vi göra en självskattning inom områdena Rättssäkerhet och effektivitet, Ledar- och medarbetarskap, Förnyelse och



innovation samt Hållbar utveckling, vilket gav oss vägledning kring vilka områden vi bör prioritera framöver i vårt utvecklingsarbete. Under tävlingen fick vi tillfälle att lyssna till de övriga nominerade myndigheternas framgångsmetoder, vilket gav oss värdefull inspiration.

Kompetensutveckling

FMI har fortsatt haft fokus på området penningtvätt. Efter en generell kunskapsinventering genomförde vi workshopstillfällen för all personal med syfte att bredda och fördjupa kunskaperna om penningtvätt i mäklarbranschen. Deltagandet på Tillsynsmyndigheternas dag, initierat av Samordningsfunktionen, möjliggjorde både erfarenhetsutbyte och nätverksbyggande med andra yrkesverksamma i branschen. Vi deltog även på samordningsfunktionens fördjupade tredagarsutbildning, med fokus på att öka möjligheterna till en effektiv myndighetssamverkan.

FMI har satsat på kompetensutveckling inom informationssäkerhet, såväl för all personal som individuellt. Andra områden som vi har investerat i är myndighetsövergripande föreläsningar om målgruppsnytta samt styrning mot effekter utifrån helhetssyn. Vi har även lånat in personal från en av de lokala myndigheterna på temat lönebildning.

Arbetsmiljö

Den årliga arbetsmiljöuppföljningen för att undersöka risker inom arbetsmiljö och likabehandling/diskriminering genomfördes i maj, den här gången med fokus på myndighetens arbetssätt. Därutöver har vi genomfört utbildningstillfällen i hjärt- och lungräddning för all personal.

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

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron var 4,5 procent av den totala arbetstiden och ligger därmed på en något högre nivå jämfört med föregående år. Långtidsjukfrånvaron ökade väsentligt under 2023. Ett fåtal individer med långtidsfrånvaro kan ge en relativt stor variation mellan åren.

Tabell 3 **Sjukfrånvaro; procent**

Sjukfrånvaro	2021	2022	2023
Total sjukfrånvaro i % av tillgänglig arbetstid	1,5	1,9	4,5
Långtidssjukfrånvaro i % av total sjukfrånvaro	18,0	0	54,8
Total sjukfrånvaro för män i % av tillgänglig arbetstid	-	2,2	-
Total sjukfrånvaro för kvinnor i % av tillgänglig arbetstid	1,3	1,7	4,4
Total sjukfrånvaro för individer i åldergruppen 30–49 år i % av tillgänglig arbetstid	1,6	1,7	3,55

Källa: Arbetsgivarverkets system för statistiklämning 2024-01-20. Grupperna i redovisningen av sjukfrånvaro uppgår till tio eller fler endast i åldersintervallet 30–49 år. De åldersintervall som inte uppgår till tio särredovisas inte. Detsamma gäller antalet män för år 2021 och 2023.

Samlad analys och bedömning

Vår bedömning är att FMI:s kontinuerliga arbete för att ha en aktuell och fungerande avtalsgrund, stödjande strategier och kontinuerlig kompetensutveckling sammantaget bidragit till en god kompetensförsörjning som säkerställer att vi kan utföra vårt uppdrag.

Finansiell redovisning

Resultaträkning

(tkr)	Not	2023	2022
Verksamhetens intäkter			
Intäkter av anslag	1	31 481	31 944
Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2	243	170
Intäkter av bidrag		175	173
Finansiella intäkter	3	64	16
Summa		31 964	32 303
Verksamhetens kostnader			
Kostnader för personal	4	-23 732	-23 604
Kostnader för lokaler		-1 481	-1 406
Övriga driftkostnader	5	-5 230	-5 607
Finansiella kostnader	6	-85	-23
Avskrivningar och nedskrivningar		-1 435	-1 664
Summa		-31 964	-32 303
Verksamhetsutfall		0	0
Uppbördsverksamhet			
Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras	7	34 411	30 467
Medel som tillförts statens budget från uppbördsverksamhet		-34 411	-30 467
Saldo		0	0
Årets kapitalförändring		0	0

Balansräkning

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utveckling	8	1 962	2 341
Rättigheter och andra immateriella anläggningstillgångar	9	18	28
Summa		1 980	2 369
Materiella anläggningstillgångar			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10	0	5
Maskiner, inventarier, installationer m.m.	11	293	438
Summa		293	443
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5	0
Fordringar hos andra myndigheter	12	202	171
Övriga kortfristiga fordringar	13	79	0
Summa		286	171
Periodavgränsningsposter			
Förutbetalda kostnader	14	545	835
Summa		545	835
Avräkning med statsverket			
Avräkning med statsverket	15	326	865
Summa		326	865
Kassa och bank			
Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	16	2 471	2 055
Summa		2 471	2 055
SUMMA TILLGÅNGAR		5 901	6 738

Balansräkning forts.

(tkr)	Not	2023-12-31	2022-12-31
KAPITAL OCH SKULDER			
Myndighetskapital	17		
Balanserad kapitalförändring		0	0
Kapitalförändring enligt resultaträkningen		0	0
Summa		0	0
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	75	103
Övriga avsättningar	19	123	101
Summa		199	204
Skulder m.m.			
Lån i Riksgäldskontoret	20	2 268	2 670
Kortfristiga skulder till andra myndigheter	21	908	976
Leverantörsskulder		521	892
Övriga kortfristiga skulder	22	355	379
Summa		4 052	4 917
Periodavgränsningsposter			
Upplupna kostnader	23	1 650	1 617
Summa		1 650	1 617
SUMMA KAPITAL OCH SKULDER		5 901	6 738

Anslagsredovisning

Redovisning mot anslag

Anslag (tkr)		Ing. över- förings- belopp	Årets till- delning enl. regl. brev	Totalt disponi- belt belopp	Utgifter	Utgående över- förings- belopp
Not						
Uo 18 2:3 Fastighetsmäklar- inspektionen (Ramanslag)						
ap. 1						
Fastighetsmäklarinspektionen	24	-865	31 951	31 086	-31 481	-395
Summa		-865	31 951	31 086	-31 481	-395

Redovisning mot inkomsttitel

Inkomsttitel (tkr)	Not	Beräknat belopp	Inkomster
2553 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen	25		
01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen			
Ansökningsavgifter			
Prövning av ansökan om registrering som fastighetsmäklare		2 175	2 393
Årliga avgifter			
Övrig registreringsverksamhet, tillsyn, information och regler		22 200	24 635
Ansökningsverksamheten			
Ansökningsverksamheten företag		290	438
Årlig avgift			
Tillsynsverksamheten företag		6 500	6 945
Summa		31 165	34 411

Tilläggsupplysningar och noter

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper

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

I enlighet med ESV:s föreskrifter till 10 § FBF (Förordning om myndigheters bokföring) tillämpar myndigheten brytdagen den 5 januari.

Efter brytdagen har fakturor överstigande 20 tkr bokförts som periodavgränsningsposter.

Upplýsningar om avvikelser

Noterna för kostnader i resultaträkningen har ändrats till att visa negativa saldon i överensstämmelse med resultaträkningen. I föregående årsredovisning visades beloppen med positiva saldon.

Värderingsprinciper

Anläggningstillgångar

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

Beloppsgränsen för förbättringsutgifter på annans fastighet är 50 tkr. Avskrivningstiden för förbättringsutgifter på annans fastighet uppgår till högst den återstående giltighetstiden på hyreskontraktet, dock lägst tre år. Nuvarande hyreskontrakt löper till och med 2025-01-31.

Tillämpade avskrivningstider

3–5 år Egenutvecklade dataprogram, licenser och rättigheter
Datorer och kringutrustning

5 år Maskiner och tekniska anläggningar
Bilar och andra transportmedel

7 år Inredningsinventarier
Övriga inventarier

Omsättningstillgångar

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

Skulder

Skulderna har tagits upp till nominellt belopp.

Ersättningar och andra förmåner

Ledande befattningshavare/styrelseuppdrag	Lön tkr
Gunilla Paulsson, myndighetschef och ledamot	1 177
Styrelseledamot i Björn Rosenlunds tjänster AB	
Övriga förmåner	55
Disciplinnämndens ledamöter/andra styrelseuppdrag	Ersättning tkr
Marie Karlsson Tuula, ordförande , (till och med 2023-04-13) <i>Styrelseledamot i Bankus Ruptus AB</i>	21
Lars Holmgård, ordförande (från 2023-04-17) vice ordförande (till och med 2023-04-13)	55
Inga andra uppdrag.	
Carolina Andersson, vice ordförande (från 2023-04-17)	24
Inga andra uppdrag.	
Bengt Janson, ledamot	13
Styrelseledamot i Mäklarföretaget Bengt Janson AB	
Styrelseledamot i Bengt Janson AB	
Styrelseledamot i Andersson & Janson AB	
Styrelseledamot i Göteborgsprofilen Fastigheter AB	
Styrelseledamot i Fastighetsmäklarförbundet FMF AB	
Styrelseledamot i Arne & Son media AB	
Erika P Björkdahl, ledamot	4
Inga andra uppdrag.	
Kerstin Frykberg Andersson, ledamot	10
Inga andra uppdrag.	
Kurt Pettersson, ledamot	11
Styrelseledamot i Södertälje Fastighetsförmedling AB	
Lars Kyrkander, ledamot	11
Inga andra uppdrag.	
Lisa Borgström Åkesson, ledamot (till och med 2023-06-08)	10
Inga andra uppdrag.	
Maria Nilsson, ledamot	8
Styrelseledamot i ARN	
Martin Bjerking, ledamot	10
Styrelseledamot i ARN	
Styrelseledamot i Bjerking & Tjörn konsulter AB	
Styrelseledamot i Bo Bjerking Förvaltning AB	
Styrelseledamot i Bi Bjerking Fastighetskonsult AB	
Styrelseledamot i Ledamot SBR Byggingenjörerna AB	

Styrelsesuppleant i Oskar Thörn Fastighetskonsult AB

Petra Bonderud, ledamot 10

Inga andra uppdrag.

Sofia Helsing, ledamot 13

Inga andra uppdrag.

Linda Sundström, ledamot 4

Inga andra uppdrag.

Anställdas sjukfrånvaro

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

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

Sjukfrånvaro	2023	2022
Totalt	4,5	1,9
Andel 60 dagar eller mer	54,8	0,0
Kvinnor	4,4	1,7
Män	4,6	2,2
Anställda – 29 år		
Anställda 30 år - 49 år	3,6	1,7
Anställda 50 år -		

Sjukfrånvaro för Anställda -29 samt Anställda 50 år - lämnas inte eftersom antalet anställda i gruppen är under tio personer alternativt att uppgiften kan hänföras till en enskild individ.

Noter

Resultaträkning (Tkr)

Not	Intäkter av anslag	2023	2022
	Intäkter av anslag	31 481	31 944
	Summa	31 481	31 944
	Utgifter i anslagsredovisningen	-31 481	-31 944
	Saldo	0	0
Not 2	Intäkter av avgifter och andra ersättningar	2023	2022
	Intäkter av offentligrättsliga avgifter	12	3
	Övriga intäkter av avgifter och andra ersättningar	231	166
	Summa	243	170
Not 3	Finansiella intäkter	2023	2022
	Ränta på räntekonto i Riksgäldskontoret	64	16
	Summa	64	16
	Ränteintäkter har ökat jämfört med föregående år på grund av ökad räntesats.		
Not 4	Kostnader för personal	2023	2022
	Lönekostnader (exkl arbetsgivaravgifter, pensionspremier och andra avgifter enligt lag och avtal)	-14 152	-14 865
	<i>Varav lönekostnader ej anställd personal</i>	<i>-203</i>	<i>-187</i>
	Sociala avgifter	-9 161	-8 348
	Övriga kostnader för personal	-418	-435
	Summa	- 23 732	-23 604
	Fördelningen mellan sociala avgifter och övriga kostnader för personal 2022 har justerats med 44 tkr då avgift till partsorgan ska ingå i Övriga kostnader för personal.		
Not 5	Övriga driftkostnader	2023	2022
	Reparationer och underhåll	-4	-1
	Offentligrättsliga avgifter, skatter, kundförluster	-60	-24
	Resor, representation, information	-311	-226
	Köp av varor	-105	-162
	Köp av tjänster	-4 750	-5 193
	Summa	-5 230	-5 607

Not 6 Finansiella kostnader	2023	2022
Ränta på lån hos Riksgäldskontoret	-84	-22
Övriga finansiella kostnader	-1	-1
Summa	-85	-23

Räntekostnader har ökat jämfört med föregående år på grund av ökad räntesats.

Not 7 Intäkter av avgifter m.m. som inte disponeras	2023	2022
Ansökningsavgifter	2 393	3 732
Årliga avgifter	24 635	26 735
Ansökningsverksamheten, företag	438	0
Årlig avgift. Tillsynsverksamheten, företag	6 945	0
Summa	34 411	30 467

Balansräkning

Not	8	Balanserade utgifter för utveckling	2023-12-31	2022-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	8 832	7 967
		Årets anskaffningar	896	865
		Summa anskaffningsvärde	9 729	8 832
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 491	-5 072
		Årets avskrivningar	-1 276	-1 420
		Summa ackumulerade avskrivningar	-7 767	-6 491
		Utgående bokfört värde	1 962	2 341
Not	9	Rättigheter och andra immateriella tillgångar	2023-12-31	2022-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	28	0
		Årets anskaffningar	0	28
		Summa anskaffningsvärde	28	28
		Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
		Årets avskrivningar	-9	0
		Summa ackumulerade avskrivningar	-9	0
		Utgående bokfört värde	18	28
Not	10	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2023-12-31	2022-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	186	186
		Summa anskaffningsvärde	186	186
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-180	-119
		Årets avskrivningar	-6	-62
		Summa ackumulerade avskrivningar	-186	-180
		Utgående bokfört värde	0	5
Not	11	Maskiner, inventarier, installationer m.m.	2023-12-31	2022-12-31
		Ingående anskaffningsvärde	1 110	1 110
		Summa anskaffningsvärde	1 110	1 110
		Ingående ackumulerade avskrivningar	-672	-490
		Årets avskrivningar	-145	-182
		Summa ackumulerade avskrivningar	-817	-672
		Utgående bokfört värde	293	438
Not	12	Fordringar hos andra myndigheter	2023-12-31	2022-12-31
		Fordran ingående mervärdesskatt	202	158
		Övriga fordringar hos andra myndigheter	0	13
		Summa	202	171

Not	13 Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Fordringar hos anställda	14	0
	Uppbördsfordringar	140	75
	Osäkra fordringar	-75	-75
	Summa	79	0
Not	14 Förutbetalda kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Förutbetalda hyreskostnader	338	347
	Övriga förutbetalda kostnader	207	488
	Summa	545	835
Not	15 Avräkning med statsverket	2023-12-31	2022-12-31
	Uppbörd		
	Redovisat mot inkomsttitel	-34 411	-30 467
	Uppbördsmedel som betalats till icke räntebärande flöde	34 342	30 467
	Skulder avseende Uppbörd	-69	0
	Anslag i räntebärande flöde		
	Ingående balans	865	-438
	Redovisat mot anslag	31 481	31 944
	Anslagsmedel som tillförts räntekonto	-31 951	-30 642
	Skulder avseende anslag i räntebärande flöde	395	865
	Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto		
	Inbetalningar i icke räntebärande flöde	34 887	30 863
	Utbetalningar i icke räntebärande flöde	-545	-396
	Betalningar hänförliga till anslag och inkomsttitlar	-34 342	-30 467
	Övriga fordringar/skulder på statens centralkonto	0	0
	Summa Avräkning med statsverket	326	865
Not	16 Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	2023-12-31	2022-12-31
	Behållning räntekonto i Riksgäldskontoret	2 471	2 055
	Summa	2 471	2 055
	Belopp att reglera för december mellan räntekontot och statens centralkonto	3500	0
	Beviljad kredit enligt regleringsbrev	3 000	3 000
	Maximalt utnyttjad kredit	0	0

Not	17	Myndighetskapital	2023-12-31	2022-12-31
		Myndighetskapital saknas och därför redovisas inte någon specifikationstabell.		
Not	18	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
		Ingående avsättning	103	0
		Åretspensionskostnad	8	103
		Årets pensionsutbetalningar	-36	0
		Utgående avsättning	75	103
Not	19	Övriga avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
		Avsättning för lokalt omställningsarbete		
		Ingående balans	101	160
		Årets förändring	22	-59
		Utgående balans	123	101
		Ingen del av avsättningen beräknas utnyttjas påföljande år.		
Not	20	Lån i Riksgäldskontoret	2023-12-31	2022-12-31
		Avser lån för investeringar i anläggningstillgångar.		
		Ingående balans	2 670	3 583
		Under året nyupptagna lån	1 033	752
		Årets amorteringar	-1 435	-1 664
		Utgående balans	2 268	2 670
		Beviljad låneram enligt regleringsbrev	5 000	6 000
		Utnyttjad låneram	2 268	2 670
Not	21	Kortfristiga skulder till andra myndigheter	2023-12-31	2022-12-31
		Utgående mervärdesskatt	5	5
		Arbetsgivaravgifter	393	416
		Leverantörsskulder andra myndigheter	510	555
		Summa	908	976
Not	22	Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
		Personalens källskatt	354	379
		Övrigt	1	0
		Summa	355	379
Not	23	Upplupna kostnader	2022-12-31	2022-12-31
		Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	1 331	1 183
		Övriga upplupna löner inklusive sociala avgifter	0	55
		Övriga upplupna kostnader	319	379
		Summa	1 650	1 617

Anslagsredovisning

Not 24 Uo 18 2:3 ap.1

Fastighetsmäklarinspektionen

Enligt regleringsbrevet disponerar Fastighetsmäklarinspektionen en anslagskredit på 958 tkr. Under 2023 har Fastighetsmäklarinspektionen utnyttjat 395 tkr av anslagskrediten. Anslaget är räntebärande.

Not 25 2553 01 Registreringsavgift till Fastighetsmäklarinspektionen

Ansökningsavgifter

Fastighetsmäklarinspektionen ska enligt regleringsbrevet för 2023 bidra till väl fungerande konsumentmarknader och myndighetens uppgifter framgår bland annat av förordningen (2009:606) med instruktion för Fastighetsmäklarinspektionen. Avgifterna tas ut enligt fastighetsmäklarförordningen 2021:518.

Skillnaden mellan beräknade och redovisade årliga avgifter beror på fler sökande och sökande företag än prognostiserat. Företag är en ny kategori och var därför extra svår att beräkna.

Sammanställning över väsentliga uppgifter

(tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Låneram Riksgäldskontoret					
Beviljad	5 000	6 000	6 000	6 000	3 800
Utnyttjad	2 268	2 670	3 583	4 489	3 547
Kontokrediter Riksgäldskontoret					
Beviljad	3 000	3 000	3 000	3 000	2 500
Maximalt utnyttjad	0	0	0	0	0
Räntekonto Riksgäldskontoret					
Ränteintäkter	64	16	0	0	2
Räntekostnader	0	0	0	0	9
Avgiftsintäkter					
<i>Avgiftsintäkter som disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	0	0	0	60	60
Avgiftsintäkter	243	170	134	177	93
<i>Avgiftsintäkter som ej disponeras</i>					
Beräknat belopp enligt regleringsbrev	31 165	29 987	35 430	25 421	23 825
Avgiftsintäkter	34 411	30 467	31 035	24 625	24 230
Anslagskredit					
Beviljad	958	919	896	766	752
Utnyttjad	395	865	0	0	0
Anslag					
<i>Ramanslag</i>					
Anslagssparande	0	0	438	2 350	987
Personal					
Antalet årsarbetskrafter (st)	25	28	27	22	21
Medelantalet anställda (st)*	30	32	31	26	25
Driftkostnad per årsarbetskraft	1 218	1 093	1 052	1 135	1 133
Kapitalförändring					
Årets	0	0	0	0	0
Balanserad	0	0	0	0	0

* I beräkningen av medelantalet anställda ingår tjänstledig personal.

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

Karlstad den 22 februari 2024

Gunilla Paulsson
Direktör och myndighetschef