



Fastighetsmäklarnämnden

— *förutsättningar för omlokalisering till Härnösand*



MISSIV

DATUM
2002-12-18
ERT DATUM
2002-08-29

DIARIENR
2002/338-5
ER BETECKNING
Ju2002/6114/KO

Regeringen
Justitiedepartementet
103 33 STOCKHOLM

Uppdrag att utreda förutsättningarna för lokalisering av Fastighetsmäklarnämnden utanför Stockholmsområdet

Regeringen har den 29 augusti 2002 uppdragit åt Statskontoret att utreda förutsättningarna för lokalisering av Fastighetsmäklarnämnden utanför Stockholmsområdet. I uppdraget har ingått att särskilt belysa vilka konsekvenser en utlokalisering skulle få för nämndens verksamhet, förutsättningarna för administrativt samarbete och samlokalisering med annan myndighet samt nämndens behov av kompetensförsörjning.

Enligt uppdraget skall en lokalisering till Härnösand i första hand undersökas. Enligt besked under hand från Justitiedepartementet skall endast omlokalisering till Härnösand studeras.

Det har inte ingått i Statskontorets uppdrag att redovisa eventuella förslag. Inte heller har det ingått att bedöma eller värdera eventuella regionalpolitiska effekter.

Resultatet av Statskontorets arbete redovisas i bifogad rapport, *Fastighetsmäklarnämnden – förutsättningar för omlokalisering till Härnösand* (2002:27).

Generaldirektör Knut Rexed har beslutat i detta ärende. Direktör Anna Karlgren, chef för Utvärderingsenheten, och f. direktören Lennart Brege, föredragande, var närvarande vid den slutliga handläggningen.

Enligt Statskontorets beslut

Lennart Brege

Innehåll

	Sammanfattning	7
1	Bakgrund	11
1.1	Uppdraget	11
1.2	Arbetets genomförande	11
2	Fastighetsmäklarnämndens organisation och verksamhet	13
2.1	Organisation	13
2.2	Arbetsuppgifter och beslutsordning enligt lag och förordning	14
	Fastighetsmäklarlagen	14
	Fastighetsmäklarförordningen	15
2.3	Närmare om nämndens arbetsuppgifter och arbetssätt	15
	Fastighetsmarknaden	15
	Registrering	16
	Tillsyn	17
	Information	19
2.4	Arbetsfördelning mellan nämnden och kansliet	19
2.5	Lokaler	20
2.6	Administrativ service	21
	Samarbetsavtal med Kammarkollegiet	21
	Avtal om administrativ service med Kammarkollegiet	22
2.7	Kostnader och finansiering	23
	Overheadkostnader	23
	Finansiering	24
3	Kontakter och kontaktvägar	25
4	Verksamhet i förändring	29
5	Konsekvenser för verksamheten vid omlokalisering	31
5.1	Fastighetsmäklarnämndens synpunkter	31
	Kompetensförluster	31
	Den beslutande nämnden	32
	Störningar i arbetet	32
	Närhet till branschen	33
	Kontakter i övrigt	33
	Framtida organisationsanpassningar	34
	Övriga frågor	34
5.2	Branschorganisationernas synpunkter	34
5.3	Statskontorets bedömning	35

6	Kompetensförsörjning	39
	Arbetsmarknadsutsikter för 2002 och 2003	39
	Särskild satsning krävs	40
7	Omställningsarbete och kostnader för omlokalisering	43
7.1	Förändringar i årliga kostnader	43
	Rese- och traktamentskostnader	43
	Kostnader för administration och kontorservice	44
	Lokalkostnader	44
	Sammantagen förändring i årliga kostnader	45
7.2	Omställningskostnader	46
	Rekryteringskostnader	46
	Kompetensförstärkningar	46
	Stöd till de anställda	47
	Överföring av system till ny driftsmiljö	47
	Lokalanskaffning, flyttning	48
	Extra kostnader för personal som ej har Stockholm som bostadsort	48
7.3	Pensionsersättningar och engångspremier för särskild pensionsersättning	49
	Pensionsersättning	50
	Engångspremie för särskild pensionsersättning	51
7.4	Kostnadssammanställning	51

Bilagor

1	Uppdraget till Statskontoret	53
2	Antal registrerade fastighetsmäklare	55

Sammanfattning

Vi har på regeringens uppdrag utrett förutsättningarna för att lokalisera Fastighetsmäklarnämnden utanför Stockholmsområdet. Uppdraget har i enlighet med underhandsbesked från Justitiedepartementet genomförts med lokalisering till Härnösand som enda alternativ för vår analys.

Det har inte ingått i Statskontorets uppdrag att redovisa förslag när det gäller frågan om eventuell omlokalisering. Inte heller har det ingått att bedöma eller värdera eventuella regionalpolitiska effekter.

Vi sammanfattar i det följande resultatet av vårt arbete i överensstämmelse med de huvudpunkter som vårt uppdrag omfattat.

Konsekvenser för verksamheten

När det gäller konsekvenserna för verksamheten av en omlokalisering konstaterar vi att det är ofrånkomligt med påfrestningar och negativa effekter, i första hand på kort sikt. Om få anställda skulle flytta med – vilket är en trolig utveckling – så försvinner kunskap och erfarenhet som det kan ta lång tid att återställa. En relativt omfattande nyrekrytering måste i så fall genomföras och verksamheten personellt åter byggas upp.

Fastighetsmäklarnämndens effektivitet skulle minska under en övergångsperiod som kan sträcka sig över flera år. Man får räkna med att ärendebalanserna skulle öka till nackdel bl.a. för möjligheterna för de som ansöker om registrering att verka som fastighetsmäklare och för nämndens möjligheter att verka effektivt i sin tillsyn.

Den geografiska närheten till fastighetsmäklarbranschen och dess organisationer bedömer vi som underlättande för verksamheten. Branschen finns framförallt i mellersta och södra Sverige. Härnösand ligger vid sidan om där branschen i huvudsak är lokaliserad. En lokalisering till Härnösand skulle därför försvåra verksamheten.

En stationering till Härnösand skulle också leda till ökade kostnader och tidsåtgång för resor till Stockholm. De myndigheter och organisationer som nämnden samarbetar med, och där man deltar i möten, håller föredrag m.m. är i hög grad koncentrerade till Stockholmsområdet. Stockholm är också utgångspunkt för resor till övriga delar av landet.

Också kostnaderna för den beslutande nämndens sammanträden skulle öka genom längre resor och olägenheter skulle uppstå för ledamöterna med ökade restider. Att bibehålla Stockholm som ort för nämndens sammanträden anser vi inte vara ett hållbart alternativ.

Kompetensförsörjning

Förutsättningarna för att på ett tillfredsställande sätt lösa den ersättningsrekrytering till Härnösand av jurister som skulle aktualiseras vid ett beslut om omlokalisering är att perioden mellan regeringens beslut och tidpunkten för omlokaliseringens genomförande blir tillräckligt lång. Vi har i våra överväganden och bedömningar utgått från att omlokaliseringstidpunkten bör bestämmas till den 1 juli 2004, om regeringen fattar beslut våren 2003, för att få erforderlig tid bl.a. för kompetensförsörjningen inför en nyetablering.

Därmed bör man kunna skapa det tidsutrymme som arbetsmarknadsmyndigheterna bedömer som nödvändigt för att nå framgång i rekryteringsarbetet. Hur väl man lyckas är det svårt att ha någon bestämd uppfattning om. Arbetsmarknadsmyndigheterna menar dock att med erforderlig tid och med en väl planerad och organiserad satsning, i samarbete med Fastighetsmäklarnämnden, arbetsförmedlingen i regionen och kommunen så bör man nå framgång. Förutsättningarna för att på längre sikt upprätthålla kompetensen och göra ersättningsrekryteringar bör inte vara sämre än den är för andra myndigheter och domstolar som finns i Härnösand-Sundsvallsområdet.

Samarbete m.m. enligt verksförordningen

Förutsättningarna för Fastighetsmäklarnämnden att – i den mening som överensstämmer med verksförordningens intentioner – samarbeta med andra myndigheter och verka för att allmänhetens och andras kontakter med myndigheten underlättas genom god service och tillgänglighet, bör även fortsättningsvis vara goda (kostnaderna för att samarbeta med andra myndigheter kommer dock att stiga genom ett ökat behov av resande). Den fysiska närheten har inte längre samma betydelse genom informations- och kommunikationsteknikens utveckling.

Nämnden har i dag relativt begränsade kontakter med allmänheten genom personliga besök. Allmänhetens kontakter sker i allt väsentligt via telefon. Man når också den informationssökande allmänheten genom myndighetens webbplats.

Administrativt samarbete och samlokalisering

Fastighetsmäklarnämnden har i dag avtal om administrativ service med Kammarkollegiet när det gäller ekonomiadministration och löneadministration. Detta avtal bör med fördel kunna behållas också vid en lokalisering av nämnden till Härnösand.

Förutsättningarna för att hitta effektiva lokaler för nämnden i Härnösand bedömer vi som goda. Beroende på vilka lokaler som senare står till buds

och var dessa är belägna öppnas sannolikt goda möjligheter till samarbete när det gäller kontorservice m.m. Nämndens behov är främst att kunna samarbeta med annan myndighet när det gäller vaktmästarfunktion och vissa praktiska frågor, få stöd vid posthantering, få tillgång till gemensam telefonväxel med annan myndighet, vid vissa tillfällen få tillgång till större sammanträdesrum m.m.

Här nämnda frågor bör kunna få sin lösning i Härnösand. I december 2002 fanns lediga lokaler i samma byggnad som den där bl.a. länsrätt och tingsrätt är inrymda. Vidare fanns lediga lokaler i hus där andra statliga myndigheter är inrymda och i närhet till länsstyrelsens lokaler. Som vi uppfattat det finns det i Härnösand ett utbrett samarbete de statliga myndigheterna emellan. Också förutsättningarna för att hitta en myndighet som kan erbjuda det IT-stöd som nämnden i dag köper av Kammarkollegiet bedömer vi som goda.

Årliga kostnader

Vi konstaterar att de årliga kostnaderna skulle minska med i storleksordningen 200 000 kronor om man jämför nuvarande alternativ (Riddarholmen) med Härnösand. En mera korrekt jämförelse är dock att jämföra med ett utvecklat nollalternativ i Stockholmsområdet.

De lokaler nämnden har i dag är kostsamma, såväl med hänsyn till att de inte är yteffektiva som till att de ligger centralt. Lokalkostnaderna kan påverkas genom annan lokalisering till mer yteffektiva lokaler, såväl utanför som innanför tullarna. Vi konstaterar således att de årliga kostnaderna härvid borde kunna reduceras mer vid en annan lokalisering inom Stockholmsområdet än vid en omlokalisering till Härnösand; i storleksordningen en halv miljon kronor. Betydande rese- och traktamentskostnader skulle inte aktualiseras.

Omställningskostnader

Vi bedömer omställningskostnaderna till i storleksordningen 2,4 miljoner kronor sammantaget för åren 2003 och 2004. Skulle engångspremier för särskilda pensionsersättningar aktualiseras fullt ut skulle denna kostnad stiga till ca 5,1 miljoner. Härtill kommer kostnader för kompetensbortfall, lägre effektivitet under en omställnings- och etableringsfas m.m.

1 Bakgrund

1.1 Uppdraget

Regeringen har den 29 augusti 2002 uppdragit åt Statskontoret att utreda förutsättningarna för en lokalisering av Fastighetsmäklarnämnden (FMN) utanför Stockholmsområdet. I uppdraget ingår att:

- Särskilt belysa vilka konsekvenser en utlokalisering kan ha för nämndens verksamhet.
- Belysa möjligheterna till samarbete, tillgänglighet och service enligt verkförordningens intentioner (7 § andra stycket 2 och 5).
- Undersöka förutsättningarna för administrativt samarbete rörande kontorsservice och samlokalisering med annan myndighet såsom domstol eller länsstyrelse.
- Undersöka nämndens behov av kompetensförsörjning.

Enligt uppdraget skall en lokalisering till Härnösand företrädesvis undersökas. Uppdraget bifogas (bilaga 1).

Det har inte ingått i Statskontorets uppdrag att redovisa förslag när det gäller frågan om en eventuell omlokalisering. Vi redovisar enligt uppdraget en bedömning av förutsättningarna för en lokalisering utanför Stockholmsområdet i de avseenden som uppdraget nämner. Enligt besked under hand från Justitiedepartementet (den 3 oktober 2002) skall endast Härnösand studeras.

1.2 Arbetets genomförande

Vi har kartlagt och beskrivit FMN:s verksamhet för att få grepp om organisation och administration, personalsammansättning, krav på utbildning och erfarenhet, nuvarande arbetsformer och arbetssätt, verksamhetskrav, samarbetspartner, kontaktnät och kontaktvägar, nuvarande kostnader m.m.

Vi har vidare beskrivit den administrativa verksamheten för att tydliggöra vilka uppgifter som nämnden köper av Kammarkollegiet, utför i egen regi eller samarbetar om med andra myndigheter inom den fastighet där nämnden nu har sina lokaler (Birger Jarls torg 5).

Vi har också bedömt nämndens behov av lokaler och de krav som härvid ställs för att belysa förutsättningarna för att i Härnösand tillgodose nämndens lokalbehov. Härvid har vi också prövat förutsättningarna för samlokalisering eller lokalisering i anslutning till annan statlig verksamhet i Härnösand.

sand för att möjliggöra samarbete i frågor rörande kontorsservice och administrativ service.

Vi har undersökt vilka konsekvenser en omlokalisering skulle få för verksamheten liksom bedömt det avvecklings- och omställningsarbete som skulle aktualiseras vid ett eventuellt beslut om omlokalisering. Likaså har vi bedömt kostnaderna härför. Vi har utgått från nämndens nuvarande verksamhet i vår analys. Vi kommenterar dock vissa förhållanden som bl.a. har sin grund i ännu ej beslutade utredningsförslag m.m. som kan få effekter för nämndens framtida organisation och verksamhet.

Utredningsarbetet har skett i en nära kontakt med FMN och dess ledning. Ledningen har vid intervjuer och möten redovisat synpunkter och bedömningar på de frågor utredningen har preciserat. Nämnden har också biträtt utredningen genom att ta fram olika underlagsmaterial, göra faktasammansättningar m.m. De värderingar som görs beträffande olika förhållanden liksom de slutsatser som dras är Statskontorets.

Utredningen hade på ett tidigt stadium i arbetet ett möte med hela kansliets personal för att informera om uppdraget och ta del av personalens synpunkter. Den beslutande nämnden tog tidigt initiativ till ett möte med Statskontorets utredare då man var angelägen om att få framföra synpunkter i frågan om en eventuell utlokalisering liksom att få information om utredningen och dess arbete.

Vi har under arbetet vidare träffat företrädare för branschen; representanter för de båda medlemsorganisationer som organiserar huvuddelen av de registrerade fastighetsmäklarna, nämligen Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet.

I Härnösand har vi sammanträffat med fastighetsägare och myndighetsföreträdare för bl.a. länsstyrelsen. Vi har vidare haft kontakter med Länsarbetsnämnden i Västernorrlands län, arbetsförmedlingen i Härnösand, Trygghetsstiftelsen, Arbetsgivarverket, Kammarkollegiet m.fl.

2 Fastighetsmäklarnämndens organisation och verksamhet

2.1 Organisation

Fastighetsmäklarnämnden bildades den 1 oktober 1995. Tidigare fanns registrerings- och tillsynsuppgifter inom länsstyrelserna. Enligt 1984 års fastighetsmäklarlag krävdes nämligen registrering hos länsstyrelsen av den som yrkesmässigt arbetade som fastighetsmäklare. Den tillsynsverksamhet som länsstyrelserna bedrev var begränsad och i huvudsak baserad på anmälningar från missnöjda köpare eller säljare.

Den nya fastighetsmäklarlagen trädde i kraft den 1 oktober 1995. Länsstyrelsernas roll som register- och tillsynsmyndighet upphörde och i stället inrättades FMN som en särskild myndighet för dessa frågor. De nya lagbestämmelserna syftade till en effektivisering av registrerings- och tillsynsfunktionerna samt en skärpning av kraven på den som sökte registrering som fastighetsmäklare.

T.o.m. den 31 december 1998 hade FMN ingen egen kansliorganisation. Kammarkollegiet var värdmyndighet vilket innebar att kollegiet mot betalning utförde kansligöromålen åt nämnden och hade den personal anställd som beredde och föredrog ärendena inför nämnden.

Fr.o.m. den 1 januari 1999 är FMN självständig nämndmyndighet med myndighetschef och egna anställda. Ombildningen var i överensstämmelse med det förvaltningspolitiska beslutet 1998 (prop. 1997/98:136) enligt vilket nämndmyndigheter antingen skall ha en mycket självständig roll eller göras hårt uppknutna till en värdmyndighet.

FMN är enligt sin instruktion (1998:1808) central förvaltningsmyndighet för frågor som rör registrering av och tillsyn över fastighetsmäklare. Nämnden har de uppgifter som anges i fastighetsmäklarlagen (1995:400) och i fastighetsmäklarförordningen (1995:1028).

Enligt instruktionen består nämnden av en ordförande, en vice ordförande samt högst sex andra ledamöter och det antal ersättare för dessa som regeringen bestämmer. Ordföranden och vice ordföranden skall vara jurister och ha domarerfarenhet. Nämndens ordförande är också chef för myndigheten. För närvarande har nämnden, utöver ordförande och vice ordförande, sex ledamöter och fyra ersättare, som utses av regeringen för en bestämd tid.

Nämndens kansli omfattar – förutom myndighetschefen – en kanslichef, sex handläggare och två registratorer/assistenter. Av handläggarna är fem juris-

ter och en ekonom. Antalet anställda, inklusive myndighetschefen, uppgår således för närvarande till tio personer.

2.2 Arbetsuppgifter och beslutsordning enligt lag och förordning

FMN avgör enligt sin instruktion ärenden enligt fastighetsmäklarlagen, fastighetsmäklarförordningen och vad som generellt ankommer på en styrelse enligt 13 § verksförordningen (1995:1322). Nämnden får lämna över till ordföranden, vice ordföranden eller någon tjänsteman att avgöra sådana ärenden som är av det slaget att de inte behöver prövas av nämnden.

Fastighetsmäklarlagen

Varje fastighetsmäklare skall enligt fastighetsmäklarlagen vara registrerad hos FMN. Detta gäller dock inte i fråga om advokater eller sådana fastighetsförmedlare som enbart förmedlar hyresrätter (5 §).

I lagen (6 §) preciseras vad som krävs för att bli registrerad såsom att man inte är underårig, ej försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt föräldrabalken, att man har försäkring för skadeståndsskyldighet, har tillfredsställande utbildning, har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsförmedlare samt är redbar och i övrigt lämplig för uppgiften.

Enligt fastighetsmäklarlagen skall tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade utövas av FMN (7 §). Nämnden skall se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar sina skyldigheter enligt lagen. En registrerad mäklare är skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen.

FMN skall enligt lagen (8 §) återkalla registreringen för den fastighetsmäklare som inte längre uppfyller lagens krav. Om det kan anses vara tillräckligt får nämnden i stället för att återkalla registreringen meddela varning. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas.

FMN:s beslut enligt lagen får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten (9 §).

Fastighetsmäklaren skall (12 §) utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren skall därvid tillvarata både säljarens och köparens intresse. Enligt § 14 får en fastighetsmäklare inte bedriva

handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Fastighetsmäklarförordningen

Enligt fastighetsmäklarförordningen (1 §) skall den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare ansöka om detta hos FMN. Förordningen reglerar de uppgifter som skall lämnas och de bevis som skall bifogas ansökan (2 §, i enlighet med 6 § fastighetsmäklarlagen). Nämnden meddelar närmare föreskrifter om bevisen.

Den utbildning som krävs för att bli registrerad som fastighetsmäklare skall enligt förordningen omfatta fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik. FMN meddelar närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning (9 §).

Den som är registrerad som fastighetsmäklare skall från och med kalenderåret efter registreringsåret betala en årlig avgift med 1 700 kronor (4 §). Ansökningsavgiften vid registrering uppgår till 1 650 kronor.

2.3 Närmare om nämndens arbetsuppgifter och arbetssätt

De för FMN gällande verksamhetsområdena indelas i regleringsbrevet för år 2002 i verksamhetsgrenarna registrering och tillsyn respektive information.

Genom sin verksamhet skall FMN skapa förutsättningar för en väl fungerande fastighetsmäklarkår. Nämndens kärnverksamhet är att pröva ansökningar om registrering av fastighetsmäklare, utöva tillsyn över de registrerade mäklarna samt sprida information om vad god fastighetsmäklarsed är. Nämnden har också ett ansvar och uppgifter när det gäller att se till att fastighetsmäklarna har en god utbildning för sina uppgifter.

Fastighetsmarknaden

Under 2001 försåldes drygt 101 000 fastigheter till ett värde av nära 152 miljarder kronor, en minskning av antalet försäljningar med ca sju procent jämfört med 2000 men en ökning av den sammanlagda köpeskillingen med nära tolv procent.

FMN har i sin årsredovisning för 2001 uppskattat antalet försålda bostadsrätter år 2000 till mellan 50 000 och 70 000 och försäljningsvärdet till

mellan 20 och 30 miljarder kronor. Det framhålls att det inte finns anledning att tro att överlåtelseerna minskat 2001.

Fastighetsmäklare har medverkat i ca tre fjärdedelar av transaktionerna. Det är således ett stort antal överlåtelse som sker och stora värden som omsätts genom medverkan av fastighetsmäklare.

Registrering

Nämnden för ett register över fastighetsmäklare. Av detta framgår bl.a. om en person är registrerad som fastighetsmäklare och om tillsynsmyndigheten meddelat mäklaren varning. Till nämndens förebyggande verksamhet hör en prövning i samband med att en person ansöker om registrering som fastighetsmäklare. Prövningen skall förhindra att personer som inte har tillfredsställande kunskaper eller i övrigt är olämpliga ägnar sig åt fastighetsmäklarverksamhet.

Vid en ansökan om registrering kontrolleras att den sökande uppfyller kraven i 6 § fastighetsmäklarlagen (enligt vad som tidigare redovisats). Kontrollen av att den sökande är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare sker främst genom att nämnden hämtar in yttrande från kronofogdemyndigheten och rekvirerar utdrag ur Rikspolisstyrelsens register.

För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs att sökanden har tillfredsställande utbildning. I september 1998 beslöt FMN om ändring i föreskrifterna om registrering av fastighetsmäklare. Enligt nämndens föreskrifter skall den utbildning som krävs i princip innefatta minst 80 högskolepoäng (inom angivna kunskapsområden) och tio veckors yrkespraktik. Nämnden har utformat ett faktablad av vilket utbildningskraven framgår.

Följande utbildningar uppfyller kraven på teoretisk utbildning:

- Fastighetsmäklarprogrammet, 80 poäng, vid högskolorna i Malmö, Borås och Gävle samt kandidatexamen i Gävle inom ekonomi- och fastighetsteknikprogrammet, 120 poäng.
- Fastighetsmäklarprogrammet, 80 poäng, vid Högskolan i Trollhättan/Uddevalla.
- Kandidatexamen inom fastighetsekonometriprogrammet, 120 poäng, vid Karlstads universitet.
- Civilingenjörsutbildning inom lantmäteri, 180 poäng, vid Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm.

- Civilingenjörsutbildning inom lantmäteri, 180 poäng, vid Lunds tekniska högskola. Tillkommer ämnet fastighetsförmedling som kan läsas vid Malmö högskola eller Kungliga Tekniska högskolan i Stockholm.

Under 2001 kom 276 ansökningar om registrering in till FMN och 266 ansökningar avgjordes. 248 ansökningar bifölls och 18 ansökningar avslogs av olika skäl. Avslagsbesluten har i huvudsak berott på att sökanden inte uppfyllt utbildningskraven, men även lämplighetskontrollen och underlåtenhet att ge in en fullständig ansökan har medfört avslag.

Tillsyn

FMN:s tillsyn går ut på att se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet iakttar de skyldigheter fastighetsmäklarlagen föreskriver. Ett tillsynsärende startar i de flesta fall efter en anmälan från en konsument eller på initiativ av nämnden genom den aktiva tillsyn över fastighetsmäklare som bedrivs.

Som ett led i den aktiva tillsynen har nämnden beslutat att samtliga mäklare någon gång under en femårsperiod skall kontrolleras vad beträffar restförda skulder och brottslighet. Man kontrollerade 851 mäklare i dessa avseenden under 2001.

Som ett led i tillsynen följer man tidningsartiklar, domar från de allmänna domstolarna liksom Allmänna reklamationsnämndens avgöranden m.m. Detta ger emellanåt nämnden anledning att närmare undersöka en mäklares verksamhet. Vidare följer nämnden mäklarnas marknadsföring på Internet, i pressen, genom direktreklam m.m.

Den som anser att en mäklare inte lever upp till sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen kan framföra sina klagomål i en skriftlig anmälan till FMN. Anmälningarna har stor betydelse för FMN:s arbete, eftersom de ofta ger värdefull information för tillsynsarbetet. Nämndens uppgift är dock inte att för anmälarnas räkning utreda hur olika förmedlingsuppdrag har skötts. En anmälan utgör endast ett underlag för nämnden i dess tillsyn av mäklarna.

Det är FMN:s sak att avgöra om det finns anledning att agera med anledning av en anmälan. Det finns inte någon skyldighet för nämnden att granska varje anmäld mäklare. Anonyma anmälningar och anmälningar som rör händelser som ligger mer än tre år tillbaka i tiden leder som regel inte till någon utredning. En anmälare blir aldrig part i ett tillsynsärende och har därför inte någon rätt att överklaga nämndens beslut. FMN är dock part i de ansöknings- och tillsynsärenden som överklagas till förvaltningsdomstol.

Nämndens beslut har under de senaste åren överklagats i genomsnitt i ca 40 fall per år. I de flesta fall är processen skriftlig. Men överrätterna brukar hålla muntliga förhandlingar ett tiotal gånger per år. Med hänsyn till att antalet tillsynsärenden ökar kontinuerligt kan antalet överklaganden komma att öka.

FMN avgör inte ekonomiska tvister. Skadeståndskrav mot mäklare och tvister om mäklarens ersättning prövas i allmän domstol. Sådana krav kan även för närvarande prövas av Allmänna reklamationsnämnden.

Den mäklare som inte iakttar sina skyldigheter enligt lagen kan avregistreras, vilket är liktydigt med yrkesförbud. Om det är tillräckligt, kan nämnden i stället meddela mäklaren en varning. Det förekommer även att ärendet skrivs av med ett enkelt påpekande om mäklarens sätt att sköta uppdraget. I flertalet fall skrivs tillsynsärendena av utan att någon anmärkning riktas mot mäklaren.

Finns det anledning anta att någon yrkesmässigt förmedlar fastigheter utan att vara registrerad hos nämnden, anmäler nämnden vederbörande till åklagare. Straffet för den som förmedlar fastigheter utan att vara registrerad är böter eller fängelse i högst sex månader.

Under 2001 initierades 274 ärenden som rörde lämplighetsprövning m.m. (224 av dessa ärenden baserades på anmälningar, 50 var egeninitierade och ett resultat av den aktiva tillsynen). Nämnden avgjorde under detta år 243 sådana ärenden; 42 mäklare tilldelades varning, 7 fick sin registrering återkallad och 4 anmäldes till åklagare.

Prövning av förbudet för en fastighetsmäklare att själv köpa en fastighet som han har i uppdrag att förmedla avsåg 19 nya initierade ärenden under 2001, 24 sådana ärenden avgjordes. Initierade ärenden rörande kontroller av att fastighetsmäklare uppfyller de formella kraven uppgick år 2001 till 719. Nämnden avgjorde 713 sådana ärenden varav återkallelse av registrering beslutades i 152 fall.

FMN:s praxis i tillsynsärenden bidrar till att utveckla god fastighetsmäklarsed. Nämnden har sammanställt avgöranden i tillsynsärenden från 2000 och 2001 i särskilda årsböcker som kan beställas från nämnden. Sammanställningarna har begränsats till sådana beslut där nämnden uttalat sig i olika sakfrågor. Besluten är anonymiserade.

Uttalanden i frågor om god fastighetsmäklarsed som löpande aktualiseras genom nämndens avgöranden redovisas på nämndens webbplats. Också äldre uttalanden finns tillgängliga här.

Information

FMN:s informationsverksamhet i fråga om god fastighetsmäklarsed riktar sig till fastighetsmäklarna och deras organisationer, liksom till blivande fastighetsmäklare. En väsentlig del av informationsinsatserna riktas emellertid i första hand till konsumenterna av fastighetsmäklarnas tjänster.

Nämndens personal håller föreläsningar på högskolorna inom ramen för utbildningen av fastighetsmäklare, deltar i utbildningen av de kommunala konsumentvägledarna, håller föredrag vid branschorganisationernas sammankomster m.m. Det sker mellan 15 och 20 gånger per år. Dessutom har nämnden under 2002 deltagit i två mäklarmässor. Föredragen är ett led i nämndens spridning av information om god fastighetsmäklarsed. Verksamheten ökar.

FMN har utarbetat faktablad om fastighetsförmedling, om uppdragsavtalet, om förmedlingsuppdrag med ensamrätt, om ersättningen till fastighetsmäklaren och om budgivning. Faktabladerna finns på nämndens webbplats och distribueras till mäklarnas organisationer m.fl. samt till Konsumentverket för vidare distribution till de kommunala konsumentvägledarna. Syftet med dessa faktablad är bl.a. att informera mäklarnas kunder om vad som i olika sammanhang gäller vid en fastighetsförmedling. Information bidrar till att konsumenterna får ökade kunskaper om vilka krav som kan ställas på mäklarnas tjänster.

Den information som FMN lämnar i faktabladerna används av många mäklare i deras kontakter med kunderna. Informationen har bidragit till att de krav som ställs på mäklarna har blivit kända såväl av mäklare som av deras kunder.

Konsumentgrupper nås även indirekt av nämndens informationsverksamhet genom massmedia. Journalister får material från nämnden i form av beslut, statistikuppgifter, redogörelser för innebörden av god fastighetsmäklarsed m.m. vilket resulterar i en hel del artiklar. Några tidskrifter har dessutom ståenden spalter med information.

2.4 Arbetsfördelning mellan nämnden och kansliet

Enligt instruktionen för FMN är det som framgått nämnden som avgör ärendena enligt fastighetsmäklarlagen, fastighetsmäklarförordningen samt verkförordningens 13 § om de inte av nämnden lämnats över till ordföranden, vice ordföranden eller någon tjänsteman för beslut (ärenden av det slag att de inte behöver prövas av nämnden). Det är nämnden som beslutar an-

gående ansökningar om registrering samt tillsyn över de registrerade mäklarna.

Beslutsfattandet är i praktiken till viss grad delegerat till ordföranden eller vidare till handläggare på kansliet. Tillsynsbeslut som innebär varning till mäklare eller återkallelse av registrering, på annat än rent formella skäl, fattas dock av nämnden vid sammanträde, likaså avslag på ansökningar om registrering som kräver särskild bedömning. Nämnden beslutar vidare i frågor som gäller policyn för tillsyns- och informationsarbetet. Särskilda informationsinsatser förankras i nämnden.

Ordföranden, myndighetschefen, leder myndighetens arbete och fattar de beslut som nämnden delegerat till henne. Beslut i vissa enklare ärenden fattas dock på handläggarnivå. Beslut om bifall i ansökningsärenden, där alla formalia är uppfyllda, fattas således av handläggare, med en registrator som föredragande. På samma sätt fattas beslut om avslag där det är uppenbart att sådant beslut bör fattas. Ansökningar som kräver särskild bedömning för bifall eller avslag föredras dock i nämnden av handläggare.

Nämnden beslutar också i de ärenden som regleras i verksförordningen 13 §, nämligen om årsredovisning, delårsrapport och budgetunderlag, åtgärder med anledning av RRV:s revisionsrapporter, redovisning av vidtagna åtgärder om RRV:s revisionsberättelse över myndighetens årsredovisning innehåller någon invändning samt föreskrifter som riktar sig till enskilda, kommuner eller landsting.

Nämnden sammanträder numera normalt var tredje vecka. Vid sammanträdena deltar ordföranden, vice ordföranden samt fyra ledamöter eller ersättare. Man tillämpar en ordning med ett rullande schema med deltagande också av ersättarna. Man gör således inte någon skillnad mellan ledamöter och ersättare. Ersättarna deltar i lika stor utsträckning i verksamheten som ledamöterna.

Under år 2002 hade nämnden 14 sammanträden (utöver fyra kortare; ett föranlett av Statskontorets uppdrag samt tre telefonsammanträden för att besluta i brådskande ärenden). De ordinarie sammanträdena var heldags-sammanträden med föredragningar av handläggarna på kansliet. Vid tre av sammanträdena deltog alla i nämnden (ledamöter och ersättare).

2.5 Lokaler

FMN flyttade från Kammarkollegiets lokaler till egna lokaler i början av juli 2001. Kollegiet hade vid årsskiftet 2000/2001 sagt upp gällande avtal då man behövde lokalerna för eget bruk. Ersättningen till Kammarkollegiet var 1,3 miljoner kronor per år, innefattade kostnad för såväl den del av kolle-

giets lokaler som nämnden hyrde som för den service som kollegiet tillhandahöll enligt särskilt serviceavtal (se avsnitt 2.6).

FMN hyr nu sedan den 1 juli 2001 lokaler i fastigheten på Birger Jarls torg 5. Enligt gällande hyresavtal med Statens fastighetsverk disponerar FMN 416,3 kvadratmeter för sin verksamhet. Hyrestiden omfattar perioden 2001-07-01—2004-06-30. Uppsägning av avtalet skall ske minst nio månader före den avtalade hyrestidens utgång. Årshyran uppgår enligt avtalet till 1 040 750 kronor (i hyran ingår värme, vatten, normal sophämtning, snöröjning och inre underhåll, men ej elektricitet och städning).

Lokalerna har inte krävt någon ombyggnad eller annan anpassning för att tillgodose nämndens behov. I lokalerna finns ett mindre extra tjänsterum som bl.a. utnyttjats för personal som nämnden tillfälligt hyr in. I lokalerna finns ett arkiv på ca 40 kvadratmeter som dock är onödigt stort för nämndens nuvarande behov. Nämnden undersöker möjligheten att upplåta en del av arkivet till någon annan myndighet i samma byggnad. Personalen hämtar dagligen handlingar från arkivet.

2.6 Administrativ service

Samarbetsavtal med Kammarkollegiet

FMN hyrde t.o.m. början av juli 2001 lokaler och köpte annan service från Kammarkollegiet enligt ett särskilt serviceavtal mellan parterna. Serviceavtalet upphörde i och med att nämnden flyttade till egna lokaler och ett nytt samarbetsavtal upprättades med giltighet fr.o.m den 10 juli 2001 t.o.m den 31 december 2002. Avtalet förlängs därefter med ett kalender år i taget. Avtalet har förlängts att gälla för 2003.

I FMNs tidigare serviceavtal med Kammarkollegiet ingick, förutom lokaler och IT-stöd, även vaktmästeri- och telefonisttjänster, bevakning, städning, tillgång till bibliotek, förbrukningsmaterial m.m. I och med att nämndens serviceavtal upphört har man förlorat de stordriftsfördelar som avtalet innebar.

Det har även lett till ökade hyreskostnader fr.o.m. juli 2001 då man inte längre delar kostnaderna för gemensamma utrymmen såsom sammanträdesrum, bibliotek, pausrum, arkivutrymmen, entré och korridorer med annan myndighet. Kostnaden har också ökat något då man nu sköter kontorsservice m.m. i egen regi. Kansliets egen personal får således ta hand om vissa vaktmästarbetonade uppgifter såsom frankering av postförsändelser. Man har en egen mindre telefonväxel. Man svarar självständigt för upphandling av tjänster såsom bevakning och städning och för inköp av kontorsmaterial m.m. Nämndens kopiator leasas. Större sammanträdesrum lånar man vid

behov av FORMAS som har lokaler i huset. Flertalet av nämndens sammanträden hålls dock i nämndens egna lokaler.

Enligt nu gällande samarbetsavtalet ger Kammarkollegiet viss begränsad postservice (det innebär i praktiken att nämnden hämtar sin inkommande post hos Kammarkollegiets enhet för administrativ service som finns i huset).

Kollegiet tillhandahåller vidare enligt avtalet IT-service och driftservice i samma omfattning som tidigare, dock med undantag för fel i nämndens hårdvara. Driftservicen omfattar nämndens diariesystem och mäklarregistret samt tillgång till Group Wise programvara i MS Office samt Internetkoppling.

Utöver driftservice lämnar kollegiet på begäran stöd i IT-frågor vilket bl.a. kan omfatta underhåll och service av diariet och mäklarregistret men även uppdatering och inskrivning av text på nämndens webbplats samt biträde vid upphandling av utrustning.

För postservicen betalar nämnden ingen särskild ersättning. För driftservice betalar nämnden dels 150 000 kronor på årsbasis avseende personalkostnader, dels 125 000 kronor på årsbasis beräknat efter nämndens andel i kollegiets infrastrukturinvesteringar och licenskostnader inom IT-området. Nämnden betalar transaktionskostnaderna för åtkomst av externa register. Vidare betalar man per timme för den särskilda IT-service som nämnden beställer. Timkostnaden är 900 kronor.

För år 2002 beräknar nämnden kostnaden för IT-stödet enligt samarbetsavtalet till i storleksordningen 300 000 kronor.

Avtal om administrativ service med Kammarkollegiet

Ett avtal om administrativ service är upprättat mellan Kammarkollegiet och nämnden. Nuvarande avtal löper fr.om. den 1 januari 2002 t.o.m. den 31 december 2002. Avtalet reglerar det ekonomiadministrativa samarbetet och kollegiets stöd i redovisningsverksamheten och den löpande redovisningen (såsom kontering, bokföring, leverantöts-/resursregister, upprättande av års- och delårsredovisningarnas finansiella delar, underlag för statsredovisningen m.m.) samt löneadministrativ service (avtalsstolkning, lönerapportering, sjukrapportering, skatteredovisning m.m.). Avtalet har inte förändrats i och med att nämnden flyttade till egna lokaler.

Fakturering för ekonomiadministrativ service sker genom fasta avgifter och löpande per timma. För löneadministrativ service faktureras genom fasta

avgifter, rapporterade löner och övriga avgifter för tilläggstjänster (bokföringsunderlag).

För år 2002 beräknar nämnden kostnaderna för den ekonomiadministrativa servicen till ca 400 000 kronor och för den löneadministrativa till ca 25 000 kronor.

2.7 Kostnader och finansiering

FMN hade under år 2001 totala kostnader om drygt 7,6 miljoner kronor varav drygt 4,7 miljoner utgjorde personalkostnader. (Under 2001 hade FMN personalvakanser motsvarande 1,7 årsarbetskrafter.) De direkta kostnaderna för nämndens flyttning till egna lokaler uppgick till ca 350 000 kr. Här ingår lönekostnader i samband med flyttningen med ca 225 000 kr för den ordinarie personalens insatser under arbetstid. Eftersom nämnden före flyttningen till egna lokaler disponerade möbler och andra inventarier som tillhörde Kammarkollegiet har nämnden haft kostnader för inköp, avskrivningar m.m.

Fördelning av resurser och kostnader år 2001 framgår av följande tabell

Tabell Fördelning av resurser och kostnader 2001, tkr

Verksamhetsgren	Årsarbetskrafter	Löne-kostnader	Arvoden m.m. till ledamöter	Övriga direkta kostnader	Overhead-kostnader ¹⁾	Totala kostnader
Registrering	0,7	216	58	0	275	549
Tillsyn	6,2	2 470	434	1	2 914	5 819
Information	1,3	575	21	43	641	1 280
Totalt	8,2	3 261	513	44	3 830	7 648

Källa: FMN:s årsredovisning 2001

Overheadkostnader

I regleringsbrevet definieras overheadkostnader som kostnader som inte har ett direkt samband med en specifik verksamhet, t.ex. löner för personal som i huvudsak arbetar med administration.

¹⁾ I overheadkostnaderna ingår dels kostnader för löner och arvoden för administrativa arbetsuppgifter, dels kostnader som visserligen är direkt hänförliga till Fastighetsmäklarnämndens kärnverksamhet men som inte går att direkt hänföra till någon av verksamhetsgrenarna registrering, tillsyn och information som t.ex. fakturering av fastighetsmäklarnas årsavgift, dels övriga driftkostnader som t.ex. lokalhyra, kostnader för porto, telefon och förbrukningsmaterial, kostnader för administrativt stöd m.m.

FMN har enligt sin årsredovisning för 2001 ingen personal som huvudsakligen arbetar med administration. De administrativa arbetsuppgifterna – dvs. verksamhetsplanering och verksamhetsuppföljning, personal- och ekonomi-administration (Kammarkollegiet ger som framgått enligt avtal stöd i det löpande ekonomi- och löneadministrativa arbetet) samt inköp m.m. – är i huvudsak uppdelade på fyra anställda; myndighetschefen, kanslichefen och två handläggare (registratorerna/assistenterna) som alla i väsentlig omfattning arbetar med de tre verksamhetsgrenarna registrering, tillsyn och information.

Lönekostnaden för de administrativa arbetsuppgifterna har emellertid hänförs till overheadkostnaderna. Vidare har nämndens arbete med årsredovisning, budgetunderlag och delårsrapport hänförs till administration och ingår i overheadkostnaderna.

Finansiering

För innevarande år (år 2002) disponerar nämnden ett anslag på 8 896 000 kronor, varav 1 000 000 kronor på tilläggsbudget i samband med budgetpropositionen 2003. För att säkerställa en kontinuerlig verksamhet föreslås i propositionen en nivåhöjning om 1 miljon kronor fr.o.m. 2003. Anslagsnivån har justerats i syfte att begränsa statlig konsumtion (budgetpropositionens volym 1, avsnitt 6.2.1) varför budgetpropositionens förslag för år 2003 blir 9 041 000 kronor.

De avgifter som betalas av fastighetsmäklarna tillförs statskassan och redovisas under inkomsttitel. Avgifterna är dels en ansökningsavgift på 1 650 kronor som betalas av den som ansöker om registrering, dels en årlig avgift på 1 700 kronor som betalas av alla registrerade fastighetsmäklare. Nämndens verksamhet finansieras sedan genom tilldelat anslag via statsbudgeten. I princip gäller full kostnadstäckning.

Intäkterna i form av ansöknings- och årsavgifter från fastighetsmäklare uppgick 2001 till 7 689 000 kronor. De utbildningskrav som infördes för fastighetsmäklare 1998 har initialt påverkat antalet registrerade mäklare negativt. Antalet ansökningar började dock 2001 att åter öka och väntas öka mer vartefter högskolorna utexaminerar fler studenter med en sammanhållen högskoleutbildning för fastighetsmäklare. Antalet registrerade fastighetsmäklare uppgick den 15 november 2002 till totalt 4 632.

3 Kontakter och kontaktvägar

I detta avsnitt beskrivs FMN:s kontakter med högskolor (där man deltar i utbildningen av fastighetsmäklare), sammankomster och möten med andra myndigheter och med organisationer såsom bransch- och fackorgan. Likaså redovisas var dessa möten sker och frekvensen av dessa kontakter.

Syftet med beskrivningen är att tydliggöra var nämndens samarbetspartner geografiskt finns och för att belysa vad en omlokalisering skulle innebära för verksamheten. En omlokalisering skulle med nödvändighet leda till ett behov av resor mellan Härnösand och Stockholm med ökade rese- och traktamentskostnader. De kostnadsmissiga konsekvenserna redovisas i avsnitt 7. Mötena skulle bara delvis kunna ersättas av kontakter via telefon, fax, e-mail etc. En sammanställning av FMN:s kontakter och möten år 2002 redovisas sist i detta avsnitt.

Nämndens personal håller – som tidigare framgått – föreläsningar på högskolorna inom ramen för utbildningen av fastighetsmäklare, deltar i utbildningen av de kommunala konsumentvägledarna, håller föredrag vid branschorganisationernas sammankomster m.m. (vid branschmötena m.m. deltar flera personer från kansliet). Det sker mellan 15 och 20 gånger per år. Dessutom har nämnden under 2002 deltagit i två mäklarmässor. Föredragen är ett led i nämndens spridning av information om god fastighetsmäklarsed. Verksamheten ökar.

Expertgruppen för utbildningsfrågor, med företrädare för huvudparten av de högskolor som anordnar fastighetsmäklarutbildning, träffas två gånger om året i Stockholm. Som regel deltar två personer från kansliet vid dessa möten.

FMN har två gånger varje år inplanerade halvdagsmöten i Stockholm med deltagande av Fastighetsmäklarförbundet (FMF), FöreningsSparbanken Fastighetsbyrå, LRF Konsult, Mäklarsamfundet och Svensk Fastighetsförmedling för att diskutera frågor av gemensamt intresse. Vid mötena deltar myndighetschefen och kanslichefen, ibland också någon handläggare. Förutom dessa gemensamma möten träffar FMN företrädare för de nämnda organisationerna några gånger per år.

FMN håller som regel varje år ett tvådagarsseminarium i Stockholm där – förutom nämndledamöterna – också hela kansliets personal deltar. Den beslutande nämnden har härvid ett av sina ordinarie sammanträden. Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN), Mäklarfundets ansvarsnämnd och Allmänna reklamationsnämnden (ARN) deltar också i vissa avsnitt.

FMN träffar som regel Försäkringsförbundet i Stockholm någon gång per år för att avhandla frågor som rör fastighetsmäklarnas ansvarsförsäkring. Som regel deltar myndighetschefen och kanslichefen.

FMN träffar företrädare för Konsumentverket (KOV) och ARN vid enstaka tillfällen. FMN räknar dock med mera regelbundna kontakter med KOV eftersom man står i begrepp att börja ett samarbete där nämnden ska delta i KOVs Intranet för konsumentvägledare.

FMNs beslut har under de senaste åren som tidigare framgått överklagats i genomsnitt i ca 40 fall per år. I de flesta fall är processen skriftlig men överrätterna brukar hålla muntliga förhandlingar ett tiotal gånger per år. Det rör sig då i första hand om överklaganden i första instans, dvs. länsrätten. Med hänsyn till att antalet tillsynsärenden ökar kontinuerligt kan antalet överklaganden komma att öka.

Den beslutande nämndens sammanträden har det senaste året förtätats från var fjärde vecka till var tredje vecka. Man räknar nu med ca 15 sammanträden per år. Av nämndens ledamöter och ersättare bor sju i Stockholmsområdet, en i Uppsala, två i Gävle, en i Göteborg och en i Jönköping.

Nätverket för myndighetschefer för små myndigheter träffas flera gånger per halvår i Stockholm (efter ordinarie arbetstid). Vid dessa möten utbyter man erfarenheter myndighetscheferna emellan och driver frågor av gemensamt intresse.

Kontakterna med Kammarkollegiets enhet för administrativ service (RC), som anlitas för den löpande ekonomi- och löneadministrationen är intensiva med flera personliga möten per månad. Man framhåller att mycket visserligen kan skötas per telefon, fax, mail och post men det är viktigt att också träffas för att tillsammans gå igenom handlingar och rätta ut frågor. Enligt FMNs konsult på Kammarkollegiet går det inte att helt avstå från personliga möten.

Kanslichefen deltar så långt det är möjligt i alla sektorsmöten och andra sammankomster som Arbetsgivarverket anordnar (ca tre – fyra per halvår) och har däremellan återkommande kontakter med FMNs kontaktperson på verket samt med kontaktpersoner på flera andra myndigheter.

Nämnden framhåller att det är nödvändigt för en liten myndighet som inte har möjlighet att själv ha expertis på alla de områden som myndigheten hanterar att ha informella kontakter med kunniga och erfarna personer på andra myndigheter. Kanslichefen har nu ett nätverk med sådana personer, inte bara på Kammarkollegiet, utan även på några andra myndigheter i Stockholm.

FMN:s föredrag, möten och kontakter med andra organisationer under 2002 framgår av följande tabell (vid vissa av dessa föredrag, möten m.m. deltar som framgått flera av kansliets anställda).

Föredrag m.m.	Antal ggr
Malmö högskola	1
Högskolan i Borås	1
Högskolan i Gävle	3
Karlstads universitet	2
Konsumentvägledare (i Haninge)	4
Fastighetsmäklarsällskapet (i Stockholm)	1
MäklarExpo (i Upplands Väsby)	1
Mäklarmässan (i Upplands Väsby)	1
LRF (i Stockholmstrakten)	1

Möten	Antal ggr
Expertgruppen för utbildningsfrågor (i Stockholm)	2
Programrådet för fastighetsmäklarprogrammet, Högskolan i Gävle	2
Programutvecklingsrådet för fastighetsekonomi, Karlstads universitet	2
Branschmöte (i Malmö)	1
Branschmöte (i Stockholm)	1
FöreningsSparbankens Fastighetsbyrå (i Stockholm)	1
Konsumentverket	1

Övrigt	Antal ggr
Konsumentvägledardagar (i Västerås)	1
Nätverk för myndighetschefer (i Stockholmstrakten)	4
Nätverk för små myndigheter (i Stockholm)	7
Arbetsgivarverkets sektorsmöten m.m. (i Stockholm)	7
Rådet för konsumentfrågor (i Stockholm)	2

4 Verksamhet i förändring

I FMN:s budgetunderlag 2002-02 27 till regeringen (FMNs förslag till finansiering av verksamheten räkenskapsåren 2003, 2004 och 2005) framhålls att fastighetsmäklarnas tjänster, liksom mäklarens roll, hela tiden utvecklas och att denna utveckling går mycket snabbt. Nya konsumentkrav, nya tekniska hjälpmedel, ändrade samhällsförhållanden och en allt mer internationell marknad gör att fastighetsmäklarens vardag i dag inte ser ut som för bara ett par år sedan.

Med största sannolikhet kommer den enligt nämnden att förändras i allt snabbare takt inom de närmaste åren. Även samhällsfunktionerna förändras med ökad IT-användning, så är t.ex. elektroniska fastighetsaffärer under utveckling. Sammantaget innebär detta bl.a. att innebörden av god fastighetsmäklarsed ändras. Nämnden framhåller att det är av stor vikt att man nära följer utvecklingen.

Av FMN:s årsredovisning för år 2001 framgår att nämndens tillsynsverksamhet, i linje med de förslag som redovisades i betänkandet (SOU 1999:35) FMN – effektivare tillsyn, alltmer har förskjutits från en granskning av begränsade moment i enskilda förmedlingsuppdrag till att omfatta större delar av fastighetsmäklarnas verksamhet.

Granskningen innefattar också allt mer komplexa frågeställningar och överväganden vart efter mäklarnas tjänsteutbud blir mer omfattande och diversifierat. Den ändrade mäklarrollen ökar kraven på nämnden när det gäller att ta ställning till om nya tjänster är förenliga med fastighetsmäklarlagen och med god fastighetsmäklarsed, liksom att nämnden når ut med information om sina ställningstaganden.

I betänkandet (SOU 1999:35) Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn föreslås bl.a. att nämnden omorganiseras till en enrådighetsmyndighet i syfte att effektivisera framförallt den offensiva tillsynen.

Utredningen fann bl.a. att FMN:s organisationsform inte lämpar sig för den bredare tillsynsverksamhet som nämnden enligt utredningen bör bedriva. Man föreslog därför att själva nämndens roll begränsas och att dess uppgift skulle bli att fatta beslut

- i enskilda registreringsärenden där det inte är fråga om ren formalia utan om lämplighetsprövningar eller bedömningar, och
- i ärenden där en fastighetsmäklare riskerar att få en varning eller få sin registrering återkallad.

Myndigheten borde därmed enligt utredningen omorganiseras till en enrådighetsmyndighet innebärande att myndighetens chef är den högste beslutande nivån inom myndigheten och den som avgör eller delegerar till annan att avgöra de ärenden som inte skall beslutas av nämnden. Härigenom menar man att förutsättningar skapas för flexibilitet i tillsynsverksamheten med bättre möjligheter för att i samarbete med branschen vidta generellt verkande åtgärder. Utredningen menade att handläggningen av individuella tillsynsärenden måste kombineras med sådana åtgärder för att få genomslag för den goda fastighetsmäklarseden.

Den bredare granskning av mäklarnas verksamhet som utredningen föreslår bör företrädesvis ske genom att underlag begärs in till nämnden men även genom platsbesök.

Utredningen föreslog också att fastighetsmäklarlagen skulle ses över mot bakgrund av de brister som utredningen pekade på. Bl.a. borde man enligt utredningen ta ställning till i vilken omfattning olika tjänster kan tillhandahållas yrkesmässigt i samband med köp och försäljning av bostäder utan att förfarandet bör omfattas av särskild reglering eller tillsyn. Den nya informationstekniken har inneburit att köpare och säljare nu hittar varandra på ett enkelt sätt utan direkt medverkan av mäklare. Olika tjänster erbjuds dem sedan i samband med affärens fullgörande.

I promemorian Registrering av hyresförmedlare (Ds 2002:37) redovisas förslag som syftar till att åstadkomma en ökad samhällskontroll och ett förbättrat konsumentskydd också vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. I promemorian föreslås ändringar i fastighetsmäklarlagen och fastighetsmäklarförordningen samt i förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Enligt förslaget skulle det bli obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos FMN. De skulle härvid komma att ställas under nämndens tillsyn. Ändringarna föreslås i promemorian träda i kraft den 1 april 2003. Kraven för registrering av bostadsförmedlare kommer att vara annorlunda och ett särskilt register måste enligt nämnden upprättas för ändamålet.

De båda här redovisade utredningsförslagen kommer om de genomförs – enligt nämndens bedömning i sitt budgetunderlag – att påverka nämndens verksamhet och resursbehov i en omfattning som inte nu går att förutse.

5 Konsekvenser för verksamheten vid omlokalisering

Statskontoret skall enligt uppdraget särskilt belysa vilka konsekvenser en omlokalisering kan ha för nämndens verksamhet. Enligt det besked vi fått under hand från Justitiedepartementet skall – som tidigare framgått – endast alternativet med Härnösand som lokaliseringsort studeras.

Vi har diskuterat frågan med ledningen för nämnden och fått dess bedömning av konsekvenserna för verksamheten. Vi har också tagit del av den beslutande nämndens synpunkter vid ett särskilt nämndsammanträde som anordnades med Statskontorets utredare med anledning av uppdraget. Vi har vidare träffat företrädare för de båda organisationer som organiserar huvuddelen av de registrerade fastighetsmäklarna, nämligen Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet och tagit del av deras synpunkter.

Vi sammanfattar i det följande de synpunkter som framförts och som vi uppfattat som de tyngst vägande när det gäller att belysa konsekvenserna för verksamheten. Avslutningsvis i avsnittet redovisar vi Statskontorets bedömning av konsekvenserna och vad som aktualiserar behov av särskilda insatser för att så långt möjligt begränsa de negativa effekterna för verksamheten vid en eventuell omlokalisering. På den positiva sidan står i allt väsentligt de regionalpolitiska effekterna, något som ligger utanför Statskontorets uppdrag att värdera.

5.1 Fastighetsmäklarnämndens synpunkter

Följande har sammanfattningsvis redovisats vid våra kontakter med myndighetsledningen och den beslutande nämnden.

Kompetensförluster

Ingen av de anställda – möjligen med något undantag – har uttryckt för avsikt att följa med till Härnösand och skulle planera för det. I princip skulle man behöva nyrekrytera till hela verksamheten och personellt bygga upp den på nytt. Det framhålls att den kompetens som byggts upp under de senaste åren därmed skulle gå förlorad. Det skulle troligen ta många år att återskapa den kompetens och erfarenhet som nämnden i dag besitter. Man framhåller att FMN i allt väsentligt nu har funnit sina former med den organisation som myndigheten nu har enligt sin instruktion samt med de tilldelade resurserna. Man har en stor erfarenhetsbank. Man har branschens förtroende, vilket det finns risk för att man skulle förlora vid en omlokalisering.

Man framhåller att det är viktigt med kompetensförsörjningen och med tillgången till notariemeriterade jurister. Man har behov av att söka tillföra nämnden ytterligare juristkompetens i form av en assessor. Man menar att det skulle kunna bli svårt att tillgodose detta i Härnösand.

Den beslutande nämnden

I den beslutande nämnden sitter ledamöter med specialkunskaper och stor erfarenhet av verksamheten. Också denna kompetens riskerar att till en del gå förlorad om nämnden skall ha sina sammanträden i Härnösand. Nämndledamöter har aviserat svårigheter med att delta i sammanträden som ställer krav på långa resor och krav på övernattnig.

Som framgått sammanträder nämnden nu var tredje vecka. Ärendevolym och frågornas komplexitet kräver heldagssammanträden. Att hålla nämndens sammanträden i Stockholm anses – vid en omlokalisering – inte vara ett hållbart alternativ. Det är många föredraganden (omfattande och komplicerade ärenden gör det nödvändigt att de föredras av de handläggare som berett dem), kompletta akter med sekretessbelagt material och litteratur måste medföras vilket aktualisera besvärliga frågor om säkerhet m.m. Man skulle också de dagar nämnden sammanträder nästan helt tömma kansliet på personal.

Störningar i arbetet

Myndigheten framhåller att störningar och förseningar i arbetet är ofrånkomliga under en relativt lång övergångstid, liksom kvalitetsförluster då man tappar i kontinuitet. Man skulle åter få förseningar och stora ärendebalanser, vilket man nu till stor del kommit till rätta med genom en medveten satsning på förkortning av handläggningstiderna. Det är viktigt med snabba avgöranden för mäklarna och för branschen.

Registreringsverksamheten (med prövning av ansökningar) och delar av tillsynsverksamheten är särskilt känsliga och kan inte ligga nere. Längre handläggningstider påverkar de sökandes möjlighet att verka som fastighetsmäklare. Mäklare som inte längre har försäkring avregistreras liksom mäklare som försatts i konkurs, fått näringsförbud eller ställts under förvaltare. Fastighetsmäklarlagen är en skyddslagstiftning för den som har kontakt med mäklare. Registreringskravet skall garantera att mäklaren inte är olämplig. Det är viktigt att man kan agera snabbt, såväl för mäklarna som för verksamheten och förebygga att konsumenter kommer till skada.

Närhet till branschen

Branschen finns framförallt i mellersta och i södra Sverige. Av 4 632 registrerade fastighetsmäklare den 15 november 2002 fanns huvuddelen (64 procent) i storstadsregionerna. En tredjedel fanns i Stockholms län; 1 514. I Västra Götalands län fanns 756 och i Skåne 708. I Norrlandslänen fanns knappt 7 procent. En länsvis sammanställning över antalet fastighetsmäklare i landet redovisas i bilaga 2.

FMN framhåller att närheten till marknaden har betydelse, bl.a. för att verka effektivt i tillsynen och kunna göra platsbesök, vilket påtagligt underlättas vid närhet till tillsynsobjekten. Platsbesök kan komma att aktualiseras i tillsynsarbetet t.ex. för bevakning av aktuell marknadsföring och för inhämtande av information om nya former för mäklarverksamheten.

Man framhåller också att en stationering av FMN i Stockholmsområdet underlättar för nämnden att följa utvecklingen inom mäklarbranschen och upprätthålla en aktuell kunskap genom geografisk närhet och enkla dialog- och samverkansmöjligheter med branschorganisationerna och de större kedjeföretagen. Branschen är utvecklingsintensiv med nya koncept och förändrat innehåll i mäklartjänsterna. Det är en påtaglig fördel för nämnden att verka där marknaden är koncentrerad. Härigenom har man också lättare för att delta i den internationella dialogen. Inom flera områden initieras nu frågor som aktualiserar samarbete inom den europeiska gemenskapen då branschen blir mer internationell.

Kontakter i övrigt

Nämndens verksamhet ställer också krav på, eller i vart fall betydligt underlättas, av en närhet till de myndigheter man samarbetar med, utbildningsanordnarna (högskolor där man deltar i utbildningen av fastighetsmäklare) m.fl. Kontaktnät och kontaktvägar finns i Storstockholmsområdet och söderut.

En så liten myndighet som FMN är också beroende av det kollegiala nätverk som ledningen har och som finns i Stockholm. Underhandskontakter och besök hos andra myndigheter underlättar arbetet. Det skulle bli kostnadsökningar och produktionsbortfall för resor från Härnösand. I princip ligger alla nödvändiga kontakter utanför pendlingsavstånd från Härnösand (se avsnitt 3).

Framtida organisationsanpassningar

Myndighetens verksamhet och organisation kan stå inför förändring. Man framhåller att en utlokalisering inte ligger bra i tiden.

Utredningen om översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare har föreslagit att myndigheten ombildas till en enrådig myndighet och att man gör en översyn av fastighetsmäklarlagen (SOU 1999:35, Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn). I promemorian Registrering av hyresförmedlare (Ds 2002:37) föreslås att det skall bli obligatoriskt även för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter att registrera sig hos FMN. De skulle härvid ställas under nämndens tillsyn (se avsnitt 4).

Myndighetsledningen framhåller att instruktionen för FMN har brister såtillvida att den inte klargör ansvarsfördelningen mellan den beslutande nämnden och myndighetens chef. Detta har FMN påtalat vid kontakter med Regeringskansliet och myndigheten nämner om detta i sitt budgetunderlag till regeringen i februari 2002.

Man framhåller också att FMN:s nuvarande organisation och arbetsformer (som i huvudsak är utformad för handläggning av enskilda tillsyns- och registreringsärenden) inte är anpassade till de uppgifter FMN har och de förändringar som sker inom mäklarbranschen och på marknaden. En lokalisering av nämnden till Härnösand skulle låsa fast organisationen vid en liten myndighet och försvåra eventuella framtida överväganden om sammanslagning eller samordning med annan likartad myndighetsverksamhet. Sårbarheten på sikt skulle öka.

Övriga frågor

Överprövning av nämndens beslut kräver ibland personlig inställelse av fastighetsmäklare, hans ombud och eventuella vittnen vid muntlig förhandling (ett tiotal tillfällen per år). Längre resor till i första hand länsrätten i Härnösand skulle aktualiseras.

5.2 Branschorganisationernas synpunkter

Från branschorganisationerna har man i mycket framfört liknande synpunkter som de som framförts av myndigheten.

Man framhåller att det är viktigt att den kompetens som byggts upp under de senaste åren kan bibehållas såväl för verksamheten som för allmänhetens och mäklarkårens förtroende för FMN. En så kunskapsintensiv och kun-

skapsberoende verksamhet som nämndens skulle vid en utlokalisering mista de grundläggande förutsättningarna och försvåras, om jurister och andra handläggare väljer att sluta.

I den beslutande nämnden sitter ledamöter som utsetts beroende på sina specialkunskaper. Om nämnden utlokaliseras finns en risk att även denna kompetens går förlorad. Man menar att FMN:s speciella kompetens – inom kansli och nämnd – skulle ta många år att bygga upp på nytt.

Man framhåller vidare att sedan nämnden blev en egen myndighet har man skapat fungerande arbetsformer. Man hänvisar också till att FMN:s sammankomster och informationstillfällen i hög grad sker i Stockholm och att Stockholm är den naturliga utgångspunkten för resor till övriga delar av landet. Stockholm är den naturliga verksamhetsorten.

Man menar också att en utlokalisering skulle innebära att den rättsbildande verksamheten kommer att avstanna under viss tid och att processföringen blir mer kostsam eftersom man vid överprövning av nämndens beslut i förvaltningsdomstol oftare begär personlig inställelse än vad som gäller i andra förvaltningsmål.

5.3 Statskontorets bedömning

Det är ofrånkomligt att en omlokalisering av Fastighetsmäklarnämnden skulle medföra påfrestningar och negativa effekter för verksamheten, i första hand på kort sikt. FMN:s effektivitet skulle minska och kostnaderna öka, särskilt under en övergångsperiod i samband med omställningen.

Hur lång övergångsperioden skulle bli är till stor del beroende av hur tidigt myndigheten kan starta ett förberedelsearbete, hur lång tid som står till förfogande innan en omlokalisering skall ske, hur väl och i vilken takt man lyckas med nyrekryteringar och vilka resurser man från statsmakternas sida är beredd att skjuta till. Vi redovisar i avsnitt 7 vår bedömning av lämplig övergångstid, behovet av resurser m.m. för att klara en omställning, liksom kostnadsbedömningar.

FMN har en kunskapsintensiv verksamhet inom sitt specialistområde. Kunskapsintensiv verksamhet är generellt beroende av att både kunna dra till sig ny kompetens och behålla specialister som bär upp verksamheten. Störningar kommer att inträffa i produktionen då en stor del av personalen troligtvis kommer att sluta. Därmed får man särskilda omställningsproblem.

Om få anställda flyttar med – vilket är en trolig utveckling – så försvinner fördjupad kunskap och erfarenhet. Det kan ta lång tid att återställa den. Viktiga personliga nätverk går också förlorade. Kostnaderna för omlokalisering

blir relativt stora (se avsnitt 7) och man tappar i effektivitet under en övergångsperiod som kan sträcka sig över flera år. Man får härvid också räkna med att man får ökade ärendebalanser.

Möjligheterna till nödvändiga personliga kontakter med myndigheter och organisationer i Stockholmsområdet försämras vid en utlokalisering och medför kostnadsökningar genom ett ökat behov av resor och därmed vissa störningar i verksamheten. De organisationer och myndigheter som FMN samarbetar med är som framgått i hög grad koncentrerade till Stockholmsområdet.

Också på längre sikt får man bestående kostnadsökningar och störningar på grund av resandebehov. Ett ökat behov av resande blir sannolikt en bestående negativ effekt för verksamheten. Det gäller också för den beslutande nämnden där ledamöter kan komma att ompröva sitt fortsatta deltagande. Detta skulle kortsiktigt leda till kompetensförluster.

Förutsättningarna för FMN att – i den mening som överensstämmer med verksförordningens intentioner i 7 § – samarbeta med andra myndigheter och verka för att allmänhetens och andras kontakter med myndigheten underlättas genom god service och tillgänglighet, bör även fortsättningsvis vara goda (kostnaderna för att samarbeta med andra myndigheter kommer dock att stiga genom ökat behov av resande).

Den fysiska närheten har inte längre samma betydelse som tidigare genom informations- och kommunikationsteknikens utveckling och de möjligheter som i dag erbjuds genom elektronisk kommunikation och Internet för ökad tillgängligheten. FMN har i dag relativt begränsade kontakter med allmänheten genom personliga besök.

Allmänhetens kontakter sker i allt väsentligt via telefon. FMN når också den informationsökande allmänheten genom sin webbplats. Nämnden ser det som angeläget att på sikt utveckla den så att man når en anpassning till Statskontorets rekommendationer i rapporten 24-timmarswebben (rapport 2002:13) för att användargrupper skall kunna söka och läsa information samt interagera med webbplatsen på ett enkelt och effektivt sätt.

Genom en omlokalisering till Härnösand skulle nämnden geografiskt hamna vid sidan om där branschen är koncentrerad. Branschen finns framförallt i mellersta och södra Sverige (bilaga 2). En lokalisering till Härnösand skulle därför försvåra verksamheten. Stockholm är en naturlig verksamhetsort i förhållande till var branschen är koncentrerad. Om platsbesök skulle aktualiseras i nämndens fortsatta tillsynsarbete skulle en lokalisering till Härnösand vara än mer onaturlig.

Om rekryteringsarbete skall kunna lösas på ett tillfredsställande sätt måste perioden mellan regeringens beslut och omlokaliseringens genomförande bli tillräckligt lång. Att rekrytera ett relativt stort antal jurister blir både kostsamt och tidskrävande. Man kan inte med säkerhet uttala sig om utgången och hur väl man skulle lyckas. Men en förutsättning är sannolikt att man arbetar intensivt och på ett väl organiserat sätt (se avsnitt 6). Det bör samtidigt framhållas att en större andel nyanställda i verksamheten, som också kan ha erfarenhet av andra områden, kan leda till både nytänkande och vitalisering av verksamheten.

Det är nödvändigt att myndigheten ges särskilda resurser och ett finansiellt stöd för att klara omställningen (se avsnitt 7). Här aktualiseras t.ex. konsultstöd för nyrekryteringar, planering och förberedelser i Härnösand för nya lokaler, anpassningar av IT-stöd, förberedelser och genomförande av flyttning m.m.

Särskilda övergångslösningar behövs för att upprätthålla sakverksamheten och ärendehandläggningen på en acceptabel nivå. För verksamheten aktualiseras frågor som gäller stöd i den löpande verksamheten och stöd för att avlasta ledningen och ge den utrymme för att också arbeta med omställningen. Det kan t.ex. vara frågan om tidsbegränsade anställningar för att upprätthålla sakverksamheten, dubbelbemanningar, externa föredraganden för vissa ärenden m.m.

Det kan vidare aktualiseras externt stöd i administrativa uppgifter från bemanningsföretag. Inskolning och upplärning av nyrekryterad personal tar tid och resurser. Frågor aktualiseras också om resurser för personligt stöd och rådgivning till personalen genom personalkonsulent eller motsvarande.

Det framstår som viktigt att myndighetens organisatoriska stabilitet är hög vid omlokaliseringstillfället. På den punkten ser vi svagheter. Som vi utvecklat i avsnitt 4 finns flera utredningsförslag, till vilka man ännu inte tagit ställning, som kan påverka FMN:s framtida verksamhet och organisation.

6 Kompetensförsörjning

Som framgått omfattar kansliets personal tio personer. Myndighetschefen är jurist med domarerfarenhet (krav i instruktionen). Kanslichefen är notariemeriterad jurist med lång erfarenhet från länsrätt.

Personalen i övrigt omfattar sex handläggare och två registratorer/assistenter. Av de sex handläggarna är fem jurister, varav fyra med notariemeritering. Två av juristerna har tidigare erfarenhet av processföring i domstol. Sådan kompetens behövs för att föra myndighetens talan i högre rätt när nämndens beslut överklagas. En av handläggarna som är ekonom har ett särskilt ansvar för utbildningsfrågor. De två registratorerna/assistenterna har registratorerkurser, personaladministrativa kurser och annan verksamhetsanpassad utbildning.

Ingen av de anställda – möjligen med något undantag – har uttryckt för avsikt att följa med till Härnösand, om detta skulle beslutas. Det aktualiserar således ett relativt stort behov av att nyrekrytera handläggare som är jurister, i första hand med notariemeritering, men också att rekrytera assistentpersonal.

Vi har varit i kontakt med länsarbetsnämnden i Västernorrlands län och arbetsförmedlingen i Härnösand för att i första hand få grepp om förutsättningarna att i Härnösand och till Härnösand rekrytera jurister. När vi med myndigheternas hjälp studerat detta hösten 2002 kan konstateras att det inte lokalt i Härnösand som regel finns jurister som arbetssökande.

Det fanns dock i slutet av november 2002 ca 150 personer i landet anmälda till arbetsförmedlingen som hade juristutbildning och erfarenhet och som skulle kunna tänka sig att flytta till annan ort, om de erbjöds arbete. Om man gör avkall på erfarenhet blir gruppen större. Av de angivna 150 var ett 50-tal notariemeriterade.

Kompetensen fanns således då generellt på marknaden men det gäller att hitta dessa personer och få dem intresserade av att arbeta i Härnösand. Detta kräver enligt arbetsmarknadsmyndigheterna en intensiv och väl organiserad satsning, i vilken man är beredd att lämna sitt stöd. Vi utvecklar detta i det följande men hänvisar först till vad som går att utläsa ur den senaste arbetsmarknadsprognosen för länet.

Arbetsmarknadsutsikter för 2002 och 2003

I prognosen *Arbetsmarknadsutsikter för 2002 och 2003 (2002-10-31)* som utarbetats av länsarbetsnämnden i Västernorrlands län i samarbete med arbetsförmedlingen, konstateras att det generellt råder stor brist på sökande i

länet till så gott som alla offentliga yrken med högskoleutbildning. Det bedöms bli fortsatt brist på yrkesarbetare till så gott som alla offentliga yrken med högskoleutbildning. IT-yrkena på högskolenivå är dock i balans från att tidigare ha varit bristyrken.

Det framgår vidare av prognosen att i Sundsvall efterfrågas många olika yrkesgrupper till de statliga verken såsom ekonomer, utredare, skattehandläggare och jurister. Arbetsgivarna upplever dock inga rekryteringsproblem, med undantag för jurister. I den yrkesbarometer som bifogats prognosen görs en bedömning av arbetsmarknadsläget i länet för olika yrken, ett år framåt. För jurister anges behovet som *stigande* samtidigt som tillgången uppvisar *någon brist*.

Prognosen kommenterar också utvecklingen i länets kommuner. För Härnösand anges att läget på arbetsmarknaden generellt sett fortsätter att vara bra. Kommunen har en positiv trend när det gäller inflyttningar och nyetableringar. Nya statliga myndigheter söker personer med högskolekompetens. Den privata tjänstesektorn fortsätter att växa och detaljhandeln har utökad.

Det framhålls vidare att Sundsvall, tillsammans med Timrå, bildar länets största arbetsmarknad. Man tror i kommunerna att sysselsättningen kommer att öka något framöver. Arbetslösheten fortsätter att minska och befolkningen i Sundsvalls kommun har ökat något det senaste året. Kommunerna har förhållandevis goda kommunikationer och en reserv av ganska kvalificerad arbetskraft. Stabiliteten ligger i basnäringarna, de tunga processindustrierna, de statliga verken samt bank- och försäkringsverksamheten.

Särskild satsning krävs

Arbetsförmedlingen i Härnösand framhåller att om man planerar och genomför en rekryteringssatsning på rätt sätt så bör man lyckas. Det är ingen lätt uppgift men om man får tillräckligt med tid och organiserar en insats väl i samarbete med Fastighetsmäklarnämnden, arbetsförmedlingen i regionen och kommunen så bör man nå framgång. För att intressera jurister för arbete i Härnösand bör man gemensamt utarbeta ett "paket" för att presentera arbetsuppgifterna, kommunen, boendemöjligheter m.m.

Man bör utöver nationell annonsering utnyttja Internet hos arbetsförmedlingen och där utarbeta webbsida, vilket arbetsförmedlingen är beredd att hjälpa till med. Vidare bör man arbeta med riktad information till en selektiv grupp som är särskilt intressant bland de jurister som är anmälda till förmedlingar i landet. Arbetsmarknadsmyndigheterna har som regel i sin platsbank med sökande också den enskildes meritförteckning. Arbetsförmedlingen är beredd att hjälpa till med sökningen, tillfälligt ställa lokal till förfogande för att genomföra anställningsintervjuer m.m.

I Härnösand finns länsrätt och tingsrätt. I Sundsvall tingsrätt, kammarrätt och hovrätt. Centrala statliga myndigheter i regionen har till viss del också jurister bland de anställda. Det förhållandet kan också bidra till ett ökat intresse för Fastighetsmäklarnämnden även om rekryteringssatsningar inte i första hand bör utformas för att nå ombytessökande jurister inom området.

Förutsättningarna för att rekrytera registratorer/assistenter framhålls vara goda.

Möjligheterna att på längre sikt upprätthålla kompetensen och göra ersättningsrekryteringar bör inte vara sämre än den är för andra myndigheter och domstolar som finns i Härnösand-Sundsvallsområdet.

7 Omställningsarbete och kostnader för omlokalisering

Om FMN skulle omlokaliseras till Härnösand anser vi det vara nödvändigt att nämnden får en rimlig övergångsperiod mellan ett regeringsbeslut och tidpunkten för omlokalisering för att kunna planera för omställningen och så långt möjligt begränsa påfrestningarna och de negativa effekterna för verksamheten. Det skulle bli en krävande och tidsödande uppgift att rekrytera ett relativt stort antal jurister för tjänstgöring i Härnösand. Dessa måste rimligen introduceras och inskolas i de nya arbetsuppgifterna medan verksamheten finns i Stockholm och med stöd av den personal som nu är stationerad där. Vi har också övervägt andra alternativ men inte hittat något hållbart.

Vi utgår i våra kostnadsöverväganden från att om regeringen fattar beslut om omlokalisering sker det våren 2003, i samband tilläggsbudgeten, och att man i så fall bör besluta att verksamheten startar i Härnösand den 1 juli 2004. Därmed skulle man få en acceptabel omställningstid. Hyresavtalet för nämnden när det gäller nuvarande lokaler löper t.o.m. den 30 juni 2004 (med nio månaders uppsägningstid före den avtalade hyrestidens utgång), vilket också skulle tala för denna omlokaliseringstidpunkt.

7.1 Förändringar i årliga kostnader

Rese- och traktamentskostnader

Vi har beräknat de årliga kostnadsökningarna för det som vi – enligt diskussioner med FMN – uppfattat som nödvändiga resor mellan Härnösand och Stockholm för kansliets personal och de ökade traktaments- och hotellkostnader som skulle bli aktuella, också i de fall när resans mål ligger bortom Stockholmsområdet. Vi har räknat med flygkostnaden från Härnösand (Midlanda) för de tillkommande resorna (inklusive flygbussar).

Tillkommande kostnader skulle då uppgå till ca 185 000 kronor för resor och ca 58 000 kronor för hotell och traktamenten, totalt ca 243 000 kronor.

Vi har också beräknat kostnadsökningarna för den beslutande nämndens sammanträden i Härnösand om ledamöterna också fortsättningsvis är desamma som i dag. Vi delar de synpunkter som framförts av myndigheten när det gäller det ohållbara i att hålla nämndens sammanträden i Stockholm (avsnitt 5). Huvuddelen av nämndledamöterna och ersättarna bor i dag i Stockholmsområdet (men en i Göteborg, en i Jönköping, en i Uppsala och två i Gävle). Vi har beaktat antal sammanträden (15 per år) och att ett rullande schema tillämpas med deltagande såväl av ordinarie ledamöter som av ersättare.

Vi har uppskattat de årliga kostnadsökningarna för nämndens ledamöter om de skall resa till Härnösand; för resor med flyg ca 312 000 kronor och för hotell och traktamenten ca 44 000 kronor, totalt ca 356 000 kronor.

De totalt tillkommande årliga kostnaderna för resor, hotell och traktamenten för kansliets personal och för nämnden skulle således uppgå till ca 599 000 kronor. (Kostnaderna för nämndens sammanträden skulle minska om nämnden senare får en sammansättning med ledamöter som i högre grad kommer från regionen.)

Kostnader för administration och kontorsservice

FMN har som framgått ett avtal om administrativ service med Kammarkollegiet när det gäller ekonomiadministrativ och löneadministrativ service. Allt talar för att nämnden – särskilt vid en omställning av verksamheten – bör behålla Kammarkollegiets stöd i dessa frågor. Kollegiet har kunder också utanför Stockholmsområdet och var nämnden geografiskt är belägen är inte av någon avgörande betydelse. Vi räknar därför med att avtalet behålles och med oförändrade kostnader för administrativ service.

Beroende på vilka lokaler som senare står till buds i Härnösand och var dessa är belägna i förhållande till andra myndigheter öppnas sannolikt olika alternativ till samarbete när det gäller kontorsservice m.m. Nämndens behov är bl.a. att kunna repliera på annan myndighets vaktmästarfunktion och få hjälp med posthantering och andra praktiska frågor. Vidare finns behov av att vid några tillfällen få tillgång till större sammanträdeslokal, få anslutning till en större telefonväxel gemensam med andra myndigheter m.m. Här nämnda frågor bör kunna få sin lösning i Härnösand där det – som vi uppfattat det – finns ett utbrett samarbete de statliga myndigheterna emellan. FMN borde därmed kunna avlastas vissa uppgifter till förmån för sakverksamheten. Myndighetens kostnaderna skulle påverkas i mindre grad.

IT-stöd från annan samarbetspartner i Härnösand beräknar vi till dagens kostnad (enligt det särskilda avtal som finns med Kammarkollegiet).

Lokalkostnader

När vi i Härnösand hösten 2002 inventerade möjliga lokalalternativ för FMN fann vi ett relativt stort utbud av lediga kontorslokaler. I december 2002 stod det fortfarande många lokaler lediga, bl.a. lämpliga lokaler i det hus där länsrätten och tingsrätten hyr lokaler samt i ett hus där Skatteförvaltningen, Försäkringskassan, ALMI och AMS IT-tjänster är inrymda. Andra lediga lokaler fanns vidare med närhet till länsstyrelsen och andra statliga myndigheter i Härnösand.

FMN:s nuvarande lokalkostnader uppgår till 1 040 750 kronor per år för 416 kvadratmeter enligt gällande hyresavtal med Statens Fastighetsverk. Vi har uppskattat nämndens behov av lokalyta till 300 kvadratmeter i lokaler med större yteffektivitet än de nuvarande. Det skulle då täcka behovet för tolv tjänsterum, ett mindre sammanträdesrum, arkiv, pausutrymme m.m. Att hyra lokaler av den storleken i Härnösand (effektiva lokaler i ett B-läge i staden, i omedelbar närhet till det bästa kontorsläget) skulle kosta i storleksordningen 210 000 kronor per år.

Hyresnivån är hämtad från Newsec Analys marknadsinformation i Datsha.com och avser värdetidpunkten 2002-06-30. Lokalhyran avser nyuthyrningshyra inklusive värme och exklusive fastighetsskatt. Lokalerna har modern standard och normal yteffektivitet.

I jämförelse med den lokalhyra som nämnden betalar i dag skulle de årliga kostnaderna för lokaler minska med i storleksordningen 800 000 kronor.

Sammantagen förändring i årliga kostnader

Lokalkostnaderna sjunker och resekostnaderna stiger. De årliga kostnadsminskningarna skulle, med de förutsättningar som angetts, uppgå till i storleksordningen 200 000 kronor.

Kostnadsminskningen uppstår således när vi jämför nuläget och nämndens kostnader på Ridderholmen med de som skulle uppstå i Härnösand. Att göra en sådan jämförelse är dock mindre korrekt. I jämförelsen ligger de nuvarande lokalkostnaderna. Dessa kan påverkas också om FMN ligger kvar i Stockholmsområdet, men med annan lokalisering. Mera korrekt är därför att jämföra med ett utvecklat nollalternativ i Stockholmsområdet.

De lokaler nämnden hyr i dag för 1 040 000 kronor per år har som framgått en lokalyta på drygt 400 kvadratmeter. Nämndens behov av lokalyta uppskattar vi till 300 kvadratmeter i lokaler med större yteffektivitet än de nuvarande, dvs. i en modern kontorsbyggnad (vi har utgått från detta i Härnösandsalternativet).

Om FMN flyttade till effektiva lokaler med den storleken utanför tullarna i Stockholm så skulle lokalhyran ligga i storleksordningen 365 000 kronor per år. Om nämnden flyttade till ett C-läge innanför tullarna så skulle lokalhyran uppgå till ca 540 000 kronor (hyresnivåer enligt Newsec Analys marknadsinformation). Vid dessa alternativ skulle det inte uppstå ökade rese- och traktamentskostnader.

De årliga kostnadsbesparingarna skulle i det första alternativet (utanför tullarna) uppgå till ca 675 000 kronor, i det andra (C-läge innanför tullarna) till

ca 500 000 kronor. De årliga kostnaderna borde således kunna reduceras mer vid en fortsatt lokalisering till Stockholmsområdet än vid en omlokalisering till Härnösand.

7.2 Omställningskostnader

Omställningskostnaderna påverkas bl.a. av hur många som kommer att sluta, när detta sker, hur väl man lyckas i rekryteringsarbetet, när de nyrekryterade börjar, var dessa har sina nuvarande bostadsorter m.m. Några kan eventuellt komma att stanna och försöka veckopendla. Om detta är det omöjligt att veta något säkert. Omställningskostnaderna är därför mycket svåra att beräkna med någon större säkerhet, åtminstone i de delar som påverkas av bemanningssituationen och de störningar detta förorsakar för verksamheten.

Följande kostnader kommer dock att aktualiseras.

Rekryteringskostnader

Vi bedömer att nämnden behöver konsultstöd för att klara en relativt omfattande rekrytering som kan bli aktuell. Det kan komma att röra sig om 4 – 6 personer, kanske fler, varav de flesta är jurister. Konsultstöd behövs för att söka och hitta intresserade sökande för arbete i Härnösand, samarbeta med arbetsförmedling och kommun i Härnösand, genomföra förberedande anställningsintervjuer m.m. Vi uppskattar kostnaden för detta till minst 250 000 kronor, inklusive resor för konsulten.

För rikstäckande annonsering, annonsering i facktidskrifter m.m. uppskattar vi kostnaden till 75 000 kronor (till storleken begränsade annonser med hänvisning till hemsida). Kostnaden för sökandes resor för anställningsintervjuer, såväl till Härnösand som till Stockholm, uppskattar vi till 40 000 kronor.

Den totala rekryteringskostnaden – utom nämndens eget arbete – skulle därmed uppgå till 365 000 kronor, och i huvudsak belasta år 2003.

Kompetensförstärkningar

För att upprätthålla verksamheten på en acceptabel nivå under omställningen och undvika att bl.a. registreringsverksamheten försenas, med etableringshinder för fastighetsmäklare som en konsekvens, ser vi behov av särskild kompetensförstärkning under en övergångsperiod. Nämnden behöver vidare stöd för att avlasta ledningen (myndighetschef och kanslichef)

och ge den tid för att också arbeta med omställningen. Extra resurser för sakverksamheten motiveras också av att verksamheten tappar i tempo och effektivitet när personal är på väg ut (söker annat arbete, kan omfattas av Trygghetsstiftelsens åtgärder m.m.) och av behovet av tid för inskolning och upplärning av nyrekryterad personal.

Vi anser att nämnden tillfälligt bör knyta en assessor liksom en yngre notariemeriterad jurist till verksamheten i Stockholm, från hösten 2003 fram till den föreslagna utlokaliseringstidpunkten (1 juli 2004).

Kostnaden för en assessor och en yngre jurist under en period 1 september 2003 – 30 juni 2004 har vi beräknat till 867 000 kronor inklusive sociala kostnader (löneläge 35 000 kronor per månad för assessor, 21 000 kronor för yngre jurist). Vi ser detta som ett behov av extra resurser, utöver de som myndigheten disponerar enligt ordinarie anslag (347 000 kronor för år 2003, 520 000 kronor för år 2004).

De båda juristerna bör således tillfälligt knytas till verksamheten i Stockholm och ansträngningar bör inledas tidigt för att hitta denna kompetensförstärkning.

Stöd till de anställda

För psykosocialt stöd och annan experthjälp (utöver det som företagshälsovården kan ge) beräknar vi 80 000 kronor; 40 000 kronor för 2003 respektive för 2004.

Överföring av system till ny driftsmiljö

Vi utgår från att FMN som hittills kan repliera på annan myndighets IT-funktioner. Kammarkollegiet ger i dag driftservice för nämndens diariesystem och mäklarregister genom tillgång till kollegiets servrar och lagringsutrymme, tillhandahåller office-paketet liksom tillgång till e-mail och Internet.

Vi anser att det i Härnösand bör finnas goda förutsättningar för att hitta en myndighet som kan erbjuda de tjänster som nämnden i dag köper av Kammarkollegiet. Vi utgår från att de lokaler som kommer att hyras har tillfredsställande datanätanslutningar m.m.

IT-stöd i form av driftservice och driftstöd från annan samarbetspartner i Härnösand beräknar vi till dagens kostnad (enligt det särskilda avtal som finns med Kammarkollegiet).

Som tillkommande kostnad för år 2004 räknar vi konsultstöd för planering och förberedelser av att flytta FMN:s IT-system till ny driftsmiljö och för att göra de anpassningar som krävs för att flytta system och dokument, anpassa mallsystem, e-mail till ny miljö m.m. Kostnader uppkommer dels för konsultstöd, dels hos ny värdmyndighet för dess arbete med omställningen. Vi beräknar kostnaden härför till ca 250 000 kronor.

Lokalanskaffning, flyttning

För konsult hjälp med planering och förberedelser för nya lokaler i Härnösand, lokalanskaffning och lokalprogram, kontroll av arbetsmiljö, inredningsfrågor, förberedelser för flyttningen m.m. beräknar vi 90 000 kronor. Flyttningskostnader för den fysiska flyttningen beräknar vi till ca 50 000 kronor (efter kontakt med flyttföretag). För FMN:s resor till Härnösand i samband med lokalanskaffning m.m. beräknar vi 30 000 kronor.

Kostnaderna för lokalanskaffning, flyttning m.m. skulle då uppgå till 170 000 kronor (60 000 kronor år 2003, 110 000 kronor år 2004).

Extra kostnader för personal som ej har Stockholm som bostadsort

De som nyrekryteras för tjänstgöring i Härnösand under omställningsperioden måste rimligen börja sin anställning i Stockholm för att dels täcka uppkomna vakanser, dels inskolas i verksamheten innan utflyttning sker. Man får utgå från att flera av dessa kan ha sin bostadsort utanför Stockholm. Då aktualiseras kostnadsersättning för resor mellan Stockholm och bostadsorten över lördag – söndag, ersättning för dubbelt boende (sannolikt hotell i Stockholm) och ersättningar för fördyrade omkostnader.

Hur stora dessa kostnader blir är i det närmaste omöjligt att beräkna när man inte vet i vilken takt och i vilken omfattning redan anställda kan sluta, hur väl och i vilken takt man lyckas med rekryteringen, vid vilka tidpunkter och i vilken omfattning nyrekryterade kan knytas till verksamheten, vilka bostadsorter de har o.s.v.

För att belysa storleksordningen av dessa kostnader har vi dock valt ett exempel. Exemplet bygger på följande antaganden:

- 6 personer rekryteras och börjar sin anställning medan FMN är kvar i Stockholm. De knyts till nämnden och börjar sitt arbete i genomsnitt 4 månader före en omlokalisering.
- 2 av dessa personer kommer från Härnösands/Sundsvallsområdet där de har sin bostadsort och måste veckopendla.

- 2 personer kommer från södra Sverige (vi har av beräkningstekniska skäl placerat dem i Jönköping) och veckopendlar.
- 2 person kommer från Stockholmsområdet eller är personer för vilka det inte heller i övrigt aktualiseras några kostnadsersättningar.
- De som veckopendlar får arbetstiden anpassad så att resorna till Stockholm kan ske på måndagar.
- Resekostnader betalas vid veckopendling (flyg från Midlanda, tåg i övrigt).
- Ersättning för dubbelt boende betalas, kostnader för hotellrum i Stockholm (1 000 kronor per natt, 4 nätter i veckan).
- Ökade levnadsomkostnader betalas med 190 kronor per dygn i Stockholm.

Enligt detta sätt att räkna kommer vi fram till en kostnad på totalt 507 800 kronor, varav 171 200 kronor för resor, 272 000 kronor för dubbelt boende (hotell) och 64 600 kronor för ökade levnadsomkostnader som skulle belasta år 2004 (126 950 kronor per månad).

7.3 Pensionsersättningar och engångspremier för särskild pensionsersättning

Genom förordning (1998:1816) om ändring i förordningen (1980:759) om utbetalning av statliga tjänstepensions- och grupplivförmåner samt vissa socialförsäkringsförmåner ändrades den bestämmelse som reglerar vilka förmåner som myndigheterna själva ska bekosta.

Dessutom infördes en engångspremie för att bekosta särskild pensionsersättning genom förordningen (1998:1817) om ändring i förordningen (1997:908) om premier för statens avtalsförsäkringar.

Ändringarna innebär att myndigheten ska betala

- dels alla pensionsersättningar till arbetstagare som har fyllt 60 år vid entledigandet
- dels en engångspremie för de särskilda pensionsersättningar som kan uppkomma framöver för uppsagda arbetstagare som vid avgången inte fyllt 60 år (gäller också för arbetstagare som vid omlokalisering säger upp sig själva, om de väljer att inte följa med).

Nämnden för statens avtalsförsäkringar beslutar om engångspremien för särskild pensionsersättning. I december 1998 beslöt nämnden att en premie

som stiger med arbetstagarens ålder ska betalas för den som vid avgången från anställningen uppnått åldern 54 år och en månad, men inte 60 år.

Premien utgörs av arbetstagarens pensionsunderlag multiplicerat med dels den faktor som anges för arbetstagarens ålder, dels tjänstetidsfaktorn. Dessutom tillkommer kostnaden för särskild löneskatt (f.n. 24,26 procent). Engångspremien ska betalas av den myndighet där arbetstagaren var anställd vid avgången och vid den tidpunkt då anställningen upphör.

Premie ska betalas för en arbetstagare som avgår efter uppsägning på grund av arbetsbrist, men inte för en arbetstagare som i omedelbar anslutning till avgången övergår till ny tillsvidareanställning, där han/hon omfattas av trygghetsavtalet.

Trygghetsavtalet har i första hand tillkommit för de arbetstagare som sägs upp på grund av arbetsbrist. Det är dock skapat också för den situationen att arbetstagaren i samband med omlokalisering väljer att inte följa med till den nya orten.

Enligt trygghetsavtalet (4 §) skall inriktningen vara att en arbetstagare som väljer att inte följa med till den nya orten skall få en sådan omställningstid från omlokaliseringsbeslut till anställningens upphörande att arbetstagaren på ett rimligt sätt, jämfört med vad som gäller vid uppsägning på grund av arbetsbrist, kan få Trygghetsstiftelsens bistånd.

Av *upplysning* till paragrafen framgår följande: ”Det ligger i arbetstagarens eget intresse att så tidigt som möjligt underrätta arbetsgivaren om sin avsikt att inte följa med. Av 3 § framgår det att den arbetstagare, som väljer att inte följa med till den nya orten, skall säga upp sig själv för att avtalet skall tillämpas. Utan ett ställningstagande från arbetstagarens sida kan omställningstiden inte utnyttjas för Trygghetsstiftelsens åtgärder. Om anställningen består efter omlokaliseringstidpunkten inträder arbetskyldighet för arbetstagaren på den nya orten om inget annat har överenskommit.”

Pensionsersättning

FMN skall således betala pensionsersättningar till arbetstagare som har fyllt 60 år när de lämnar sin anställning. Inom FMN finns en anställd som har för avsikt att ta ut pensionsersättning om nämnden omlokaliseras till Härnösand. Han har den 1 juli 2004 fyllt 64 år.

Pensionsersättning skulle aktualiseras för 6 månader under 2004 (omlokaliseringstidpunkt 1 juli 2004) och i huvudsak för fyra månader under 2005. Enligt SPV:s beräkning uppgår pensionsersättningen i detta fall till 20 297 kronor per månad (inklusive löneskatt) som myndigheten betalar månadsvis.

För år 2004 innebär detta en kostnad på 121 782 kronor, för år 2005 blir den ca 85 000 kronor.

Engångspremie för särskild pensionsersättning

Inom FMN finns tre anställda som den 1 juli 2004 uppnått åldern 54 år och en månad, men inte 60 år. Engångspremier för dessa skall myndigheten betala om arbetstagarna väljer att inte följa med till Härnösand och inte i omedelbar anslutning till avgången övergår till ny tillsvidareanställning, där han/hon omfattas av trygghetsavtalet.

Engångspremierna för dessa – som beräknats av SPV – skulle bli följande (inklusive särskild löneskatt, omlokaliseringstidpunkten är också här satt till den 1 juli 2004):

– Person 1	1 485 307 kronor
– Person 2	940 420 kronor
– Person 3	336 850 kronor

Maximalt, summa 2 762 577 kronor

Trygghetsstiftelsen finansierar kostnader för eventuell utbildning, praktik, inskolning m.m. för anställda som väljer att inte följa med. Även inkomsttrygghetstillägg och avgångsersättningar betalas av Trygghetsstiftelsen.

7.4 Kostnadssammanställning

De omställningskostnader som tidigare redovisats (avsnitt 7.2) liksom pensionsersättningar och engångspremier (avsnitt 7.3) sammanställs nedan, fördelade på år 2003 respektive 2004.

Om kostnaderna på grund av att personal slutar kortsiktigt minskar mer än kostnaderna ökar på grund av nyrekryteringar bör eventuella ”besparingar” få utnyttjas av myndigheten som anslagssparande. Sådana besparingar är närmast uttryck för att man fått störningar, förseningar och ärendebalanser som myndigheten senare behöver korrigera genom särskilda insatser.

	År 2003	År 2004
Omställningskostnader		
Rekryteringskostnader	300 000	65 000
Kompetensförstärkningar	347 000	520 000
Stöd till de anställda	40 000	40 000
Överföring av IT-system m.m.	----	250 000
Lokalanskaffning, flyttning	60 000	110 000
Extra kostnader för personal (Exempel med dubbelt boende)	----	508 000
Pensionsersättningar, engångs- premier för särskild pensionsersättn		
Pensionsersättning (en person)	----	121 782
Engångspremier (det som maximalt kan aktualiseras)	----	2 762 577

De här redovisade omställningskostnaderna för år 2003 skulle således uppgå till i storleksordningen 750 000 kronor. För år 2004 skulle kostnaderna, med de förutsättningar som angetts, ligga i storleksordningen 1 615 000 kronor (inklusive pensionsersättningen), således totalt ca 2 365 000 kronor för de båda åren (men exklusive engångspremier).

Om engångspremier för särskild pensionsersättning skulle aktualiseras för alla de tre som skulle kunna komma att omfattas, stiger kostnaden för år 2004 till i storleksordningen 4 375 000 kronor, totalt till ca 5,1 miljoner kronor för de båda åren.

Härtill kommer kostnader som är svåra att uppskatta såsom för kompetensbortfall, lägre effektivitet under en omställnings- och etableringsfas, störningar och personalkostnader i samband med själva flyttningen och etableringen på ny ort och effektivitetsförluster genom ökad tidsåtgång för resor till Stockholm.

Det har inte heller varit möjligt att uppskatta de eventuella kostnader som skulle uppstå i en situation där någon eller några av de anställda senare skulle välja att flytta med om de veckopendlade, med de ersättningar som då skulle bli aktuella för dubbelt boende, resor m.m. samt villkor i övrigt. Detta skulle bli en helt ny kalkylsituation som det inte nu finns förutsättningar att hantera.

Bilaga 1



Regeringsbeslut 11

2002-08-29

Ju2002/6114/KO

Justitiedepartementet

Till avd.....	u
Kontakt med.....	
Beslut.....	60
Datum.....	9/9-02
Sign.....	

Statskontoret
Box 2280
103 17 STOCKHOLM

STATSKONTORET Registrator
Ink. 2002-09-06
Dnr. 2002/338-5

Uppdrag att utreda förutsättningarna för lokalisering av Fastighetsmäklarnämnden utanför Stockholmsområdet

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Statskontoret att utreda förutsättningarna för en lokalisering av Fastighetsmäklarnämnden utanför Stockholmsområdet. Statskontoret skall särskilt belysa vilka konsekvenser en utlokalisering kan ha för nämndens verksamhet, möjligheterna till samarbete, tillgänglighet och service enligt verksförordningens intentioner (7 § andra stycket 2 och 5). Förutsättningarna för administrativt samarbete rörande kontorsservice och samlokalisering med annan myndighet såsom domstol eller länsstyrelse skall också undersökas liksom nämndens behov av kompetensförsörjning.

Företrädesvis undersöks lokalisering till Härnösand.

Uppdraget skall redovisas till regeringen senast den 31 december 2002.

På regeringens vägnar

Thomas Bodström

Emilia Högquist

Kopia till:
Statsrådsberedningen
Justitiedepartementet/LED
Justitiedepartementet/F
Justitiedepartementet/PP
Fi/BA
Fastighetsmäklarnämnden

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Telefonväxel
08-405 10 00

E-post: registrator@justice.ministry.se
X400: S=Registrator; O=Justice; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress
Drottninggatan 16

Telefax
08-20 27 34

Telex
178 20 PREMIER S

Bilaga 2

Antal registrerade fastighetsmäklare

(den 15 november 2002)

<u>Län</u>	<u>Antal</u>
Stockholm	1 514
Uppsala	195
Södermanland	108
Östergötland	170
Jönköping	129
Kronoberg	71
Kalmar	107
Gotland	17
Blekinge	45
Skåne	708
Halland	121
Västra Götaland	756
Värmland	105
Örebro	88
Västmanland	83
Dalarna	89
Gävleborg	88
Västernorrland	84
Jämtland	34
Västerbotten	73
Norrbottn	44
Utlandet	3
Totalt	4 632

Statskontorets publikationer för 2002 — 2003

2002

- 02:1 Offentlighet & IT. **150:-**
- 02:2 EU:s sysselsättningsstrategi och utformningen av den nationella politiken.
GRATIS
- 02:3 Prognos för SMHI - myndighet, bolag eller både och? **GRATIS**
- 02:4 Ansvar för registrering av ärenden enligt äktenskapsbalken och äktenskapsregistret. **GRATIS**
- 02:5 Uppföljning av förnyelsearbetet i kommuner och landsting. **GRATIS**
- 02:6 Omställningsavtal ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. **GRATIS**
- 02:7 En sammanhållen elektronisk förvaltning. **GRATIS**
- 02:8 XML-teknik och metadata. *Vägledning*. **Endast i pdf.**
- 02:9 Övergång till euro. Erfarenheter från den offentliga sektorn i euroländerna.
GRATIS
- 02:10 En modell för att beskriva det framtida resursbehovet för vård och omsorg om äldre. **GRATIS**
- 02:11 Ny organisation för tolk- och översättarutbildning. **GRATIS**
- 02:12 Att ta reda på vad folket tycker. *En pilotundersökning om medborgarnas syn på offentlig förvaltning*. **150:-**
- 02:13 24-timmarswebben. Rekommendationer och råd för 24-timmarsmyndighetens webbplats. **50:-**
- 02:14 Lokala styrelser och andra brukarorgan. *En studie av brukarinflytande i skolan*. **GRATIS**
- 02:15 Utvärdering av kontrollfunktionen i staten. **GRATIS**
- 02:16 Att euroanpassa en myndighet. En vägledning. **75:-**
- 02:17 24-timmarsmyndigheten. En förvaltning i medborgarens tjänst. *Lägesrapport december 2001*. **GRATIS**
- 02:18 Utveckling av 24-timmarsmyndigheter. *Lägesrapport juni 2002*. **GRATIS**
- 02:19 Vägledning om ramavtal för programvaror och tjänster. **GRATIS**
- 02:20 Utvärderingar – Av vem och till vad? *En kartläggning av Regeringskansliets utvärderingsresurser*. **GRATIS**
- 02:21 Utvärderingar och politik II. – *Hur använder regeringen utvärderingar?*
GRATIS
- 02:22 Stat/kommunrelationer i Europa. *En studie av uppgifts- och ansvarsfördelningen mellan den centrala, regionala och lokala nivån i nio europeiska länder*.
GRATIS
- 02:23 Tillsammans i storstaden. *En studie av offentlig samverkan inom ramen för de lokala utvecklingsavtalen*. **GRATIS**

- 02:24 Samhällsintresset och konkurrensen. *Ägarpolicy för styrning och tillväxt.*
GRATIS
- 02:25 Enfastställd gräns för direktupphandling. *Konsekvenser för småföretag.* **GRATIS**
- 02:26 Bättre styrning av socialförsäkringens administration. *Kartläggning, granskning och förslag.* **125 kr.**
- 02:27 Fastighetsmäklarnämnden — *förutsättningar för omlokalisering till Härnösand.*
GRATIS
- 02:28 Alternativ administration av aktivitetsstöd. *Effekter för socialförsäkringens administration.* **GRATIS**

2003

- 03:1 Diarier på Internet. *Vägledning för myndigheter.* **75 kr.**

I denna rapport redovisas förutsättningarna för att omlokalisera Fastighetsmäklarnämnden från Stockholm till Härnösand. Särskilt belyses vilka konsekvenser detta skulle få för verksamheten, kompetensförsörjningen och möjligheterna till administrativt samarbete. Nödvändigt omställningsarbete redovisas också med de kostnader som en omlokalisering skulle medföra.



STATSKONTORET

Box 2280, 103 17 Stockholm,
Norra Riddarholmshamnen 1,
Telefon 08-454 46 00, Fax 08-791 89 72,
www.statskontoret.se