

2008-12-12

Thomas Carter

Omvärldsanalys - Fastighetsmäklarnämnden

Sammanfattning

Hösten år 2008 går till historien som en period med mycket stor finansiell oro. Krisen som började i USA med subprimelånemarknadens fall med de stora Fannie Mae och Freddie Mac och hela banksystemet i kollaps påverkade så småningom Europa och till slut även Sverige. EU tog ett gemensamt beslut om åtgärder som skulle genomföras i respektive land för att säkra att banksystemet ej skulle gå omkull. I Sverige erbjöds bankerna ett garantisystem som ännu så länge bara Swedbank sagt ja till. Regelverket ses nu över för att få samtliga storbanker att gå med. Riksbanken har bidragit med att sänka reporäntan, den senaste gången med hela 175 punkter. Däremot har inte bankernas bolåneräntor följt med ner i samma utsträckning. Finansminister Anders Borg har uppmanat bankerna att bidra till att underlätta kreditgivning till företag och konsumenter för att få fart på ekonomin igen. Men bankerna har endast till viss del följt denna uppmaning. Riskerna anses fortfarande för stora. För att få lån till ny bostad kräver nu bankerna att man måste sälja sin befintliga (för dem som äger sin bostad). Så här har vi lite av moment 22. Regeringen har presenterat ett stimulanspaket om 8,3 miljarder för år 2009 och sammanlagt över 20 miljarder kronor fram till och med 2011. Stimulanspaketet innehåller en rad åtgärder för att minska arbetslösheten; införande av ROT-avdrag; tidigareläggande av infrastruktursatsningar m.m.

Vi har också sett en stor ökning av antalet varsel i Sverige under senhösten. Volvo, Sandvik, Skanska, Astra Zeneca, Seco Tools, SKF, Electrolux är några storföretag som meddelat varsel sedan oktober. Om varslen också leder till uppsägningar får dessa naturligtvis stora följdverkningar lokalt, hos underleverantörer som i sin tur kommer att varsla om uppsägningar etc. Arbetslösheten i Sverige förväntas hamna på 9-10 procent år 2010. Allt detta sammantaget påverkar naturligtvis bostadsmarknaden negativt.

Fastighetsmarknaden i Sverige har sedan omvärldsanalysen i september fått en annan prispbild. Priserna har fallit och det har varit stiltje på bostadsmarknaden. Det verkar dock just nu som intresset har vaknat till liv igen. Det är återigen fler besökare på

visningarna. Sådana signaler påverkar naturligtvis hur vi som konsumenter tänker och agerar. Fakta när det gäller prisbilden finns att få via Mäklarstatistik och SCB. Bostadsrätterna har på ett år backat med nio procent medan villor gått ned med fyra procent. Under november var priset fyra procent på bostadsrätter och tre procent på villor. Prisnedgången verkar nu ha dämpats. Men säljare och köpare verkar nu närma sig varandra igen vilket kan leda till fler avslut framöver. Statistiken visar att det framförallt är villaförsäljningarna som ligger på en lägre nivå jämfört med tidigare. Bankernas ovilja till kreditgivning och krav på att sälja först har påverkat totalmarknaden negativt.

En rad nya försäkringar erbjuds nu bostadskonsumenter för att underlätta överlåtelser.

Mäklarföretagen anpassar sig efter den nya situationen och förbereder sig också för den nya fastighetsmäklarlagens möjligheter att t.ex. erbjuda sidotjänster. Vi ser olika typer av fusioner och samarbetsformer för att uppnå stordriftsfördelar. Dessvärre har det också förekommit konkurser och varsel av medarbetare.

Antalet anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden (FMN) ligger på en lägre nivå jämfört med år 2007. Däremot har antalet varningar som beslutats i disciplinnämnden ökat jämfört med år 2007, vilket helt enkelt torde bero på att vi hunnit med fler ärenden.

Antalet sökande till fastighetsmäklarutbildningen är fortfarande många. I föregående omvärldsanalys uppgavs att det var i snitt två sökande per plats till intagningen hösten 2008 jämfört med tre hösten 2006. Till vårterminen 2009 verkar det fortfarande som det är minst två sökande per plats med olika variationer runt om i landet.

Genomförda FMN aktiviteter under perioden januari till november år 2008 har varit många. Ny webbplats, mediekontakter, mässor, annonsering, uppdatering av faktablad, kontakter med mäklar-företag och myndigheter samt pågående enkäter till konsumenter, fastighetsmäklare och webbplatsbesökare är några exempel. Synligheten för FMN har ökat markant. Genom ökad synlighet borde fler konsumenter bli medvetna om vad FMN kan göra och också vad man själv har för ansvar i en bostadsaffär.

Sammantaget innebär allt detta ungefär samma konsekvenser för FMN som i föregående omvärldsanalys.

- Ekonomiska läget i Sverige kan innebära förändring av antalet anmälningar till nämnden inom den närmaste framtiden.
- Nya affärsidéer via internet innebär ytterligare arbete för FMN.

- FMN bör på sikt utveckla tjänster via internet så att mäklare, konsumenter, studenter och journalister ges ytterligare möjligheter att använda webben i sin kommunikation med nämnden.
- Att hela tiden arbeta med webbplatsen så att den är uppdaterad och användarvänlig. Leder till fler besökare och färre frågor på sikt. Som konsument skall man känna till att FMN finns och att man kan hämta objektiv information om fastighetsmäklartjänsten och vad man skall tänka på som konsument. Som fastighetsmäklare skall man hitta information som underlättar det dagliga arbetet och leder till att man som mäklare upprätthåller god fastighetsmäklarsed och följer lagstiftningen.
- Ökad kännedom om FMN leder till fler förfrågningar. Anmälningarna har dock inte ökat i antal så här långt jämfört med föregående år, snarare minskat. Konsumenterna blir mer kunniga vilket i sin tur leder till att FMNs vision *trygga spekulanter och nöjda parter* uppnås.
- Antalet varningar som beslutats i disciplinnämnden har ökat under året. FMN har hanterat fler ärenden bland annat genom extra handläggare del av året.

Internationellt

En rad stimulanspaket är på gång runt om i världen för att få fart på världsekonomin igen. Det handlar om hundratals miljarder som ska stimulera ekonomin. I USA planeras för ett jättelikt paket om ytterligare 700 miljarder dollar förutom de 700 miljarder som redan beslutats. Den utsatta bilindustrin i USA hade ett räddningspaket på gång, Senaten röstade ja men Representanthuset röstade nej. President Bush överväger nu att använda finanskrispengar, Tarp-medel som stöd till bilindustrin. Om så blir det i form av kortfristiga lån till och med mars för GM och Chrysler. Ford är ännu inte i ett akut läge. Siffror som nämnts i sammanhanget uppgår till 120 miljarder kronor. Utöver detta har biltillverkarna vänt sig till Kanada där över 100 000 personer arbetar inom industri och handel med koppling till biltillverkarna. Totalt är det över 50 miljarder kronor som man sökt i stöd. Om t.ex. GM skulle gå omkull skulle totalt 2,5 miljoner arbetstillfällen försvinna. Arbetslösheten i USA ökade under november till 6,7 procent, vilket är den högsta nivån sedan 1993. FED har nu sänkt sin styrränta till den låga nivån 1 procent för att stimulera ekonomin. Antalet kontrakterade husaffärer i USA sjönk med 0,7 procent i oktober vilket är klart bättre än väntat. Förväntningarna låg på 3 procent enligt Bloomberg News som också rapporterar att septembersiffran var 4,3 procent. Positivt besked. Auktionsförfarande av bostäder har också blivit mer vanligt i USA. Tidigare var det bankerna som stod

för detta men nu har förfarandet även anammats av bostadsbolag som skall sälja nyproducerade lägenheter.

I ett tal i början av december sa USAs blivande president Barack Obama att recessionen i USA kommer att förvärras ytterligare innan en återhämtning får fäste. Hans första prioritet är att ta itu med arbetslösheten, frusna kreditmarknader, fallande bopriser och andra tecken på ekonomisk turbulens. Det förväntas att det kommer ett mycket kraftfullt stimulanspaket från den nya administrationen som tillträder den 20 januari 2009.

EU-kommissionen har tagit till sig den kritik som finansministrarna levererade avseende att stödet till banksystemet hamnade i långbänk. Kommissionen gör nu skillnad på stöd till banker i kris och generellt stöd till creditsystemet. Olika tillämpningsprinciper för statsstöd kommer att finnas så att ett medlemsland ej kan snedvrida konkurrensen inom EU och gynna sina egna företag.

ECB och Bank of England har sänkt sina styrräntor till 2,5 respektive 2,0 procent. EU har beslutat om ett stimulanspaket om 200 miljarder euro, som i detalj diskuterades under det precis avslutade ministermötet i Bryssel. Översatt till BNP handlar det om omkring 1,5 procent av EUs BNP.

I Storbritannien rör det sig om 20 miljarder pund fram till 2010 där en tillfällig sänkning av momsen och en ny högsta skattesats för höginkomsttagare ingår.

Priserna på bostäder i Storbritannien kommer att falla med 30 procent de kommande två åren enligt marknadsaktörer.

Även i Kina har man aviserat stimulanser med hundratals miljarder.

I Japan är styrräntan 0,3 procent. Det är en dämpad ekonomisk aktivitet där privatkonsumtionen förväntas vara fortsatt svag.

Oljepriserna fortsätter nedåt, nu runt 40 dollar fatet att jämföra med över 140 dollar i somras, vilket är positivt för hela världsekonomin.

Konsekvenser för FMN

För FMN kan detta få följder. Skulle det bli en kraftigt sämre arbetsmarknad med en nedåtgående boendemarknad sett till prisbilden kan det innebära att fler parter i en bostadsaffär ej blir nöjda och därmed fler ärenden hos FMN eller till att antalet anmälningar fortsätter att minska.

Bankernas krav på att befintlig bostad skall vara såld innan nya krediter beviljas får också som konsekvens att det sker färre affärer. Det blir också tuffare lånevillkor, vilket innebär att den egna insatsen för att köpa bostad ökar. Den senaste mycket kraftfulla räntesänkningen påverkar positivt men den ökande arbetslösheten bidrar negativt. Sammantaget leder detta till färre affärer

och lägre priser på kort sikt. Förfrågningar och anmälningar till FMN minskar troligtvis under denna period.

Som i förra omvärldsanalysen gäller att en sämre arbetsmarknad också med största sannolikhet leder till att antalet registrerade mäklare minskar vilket i sin tur leder till att färre årsavgifter når statskassan. FMN prognostiserar en nedgång med 500-1000 registrerade mäklare under år 2009.

Ekonomi i Sverige

Finanskrisen och konjunkturavmattningen sätter nu spår i svenskt näringsliv. Svensk tillväxt dämpas under hela år 2009. Sysselsättningen kommer att minska, framförallt inom industrin, vilket leder till att arbetslösheten ökar. Riksbankens reporänta har rekord-sänkts till 2 procent, vilket kom som en stor överraskning.

De i Sverige verksamma biltillverkarna har stora problem. Regeringen presenterade den 11 december ett paket riktat till bilindustrin med stödåtgärder som totalt uppgår till 28 miljarder. Staten skall dock inte vara ägare men vara aktiv och ta ansvar för skattebetalarnas pengar. Vidare är det långsiktigt perspektiv med fokus att jobben skall stanna och utvecklas i Sverige. Största delen av garantisatsningen rör lån som upptas av EIB för omställning till grön teknologi.

Konjunkturinstitutets novemberbarometer visar att samtliga sektorer har försvagats och konfidensindikatorn har nått den lägsta nivån sedan 1996. Sysselsättningen kommer att minska de kommande månaderna. Hårdast drabbad är byggsektorn som också har dystra förväntningar framöver. Ett antal byggbolag har varslat om uppsägningar med flera tusen personer. Tjänsteföretagen har också rapporterat en minskning av efterfrågan med en förväntad försvagning de kommande månaderna. Hela 40 procent av företagen planerar för personalnedskärningar. Även industriföretagen ser en dyster framtid där 50 procent av företagen kommer att behöva minska personalstyrkan. Samma sak gäller detaljhandeln.

Fastighetsmäklare som deltar i Konjunkturinstitutets undersökning ser också negativt på läget som råder idag. Förväntningarna de kommande tre månaderna visar att fler tror på ökad efterfrågan av deras tjänster än tvärtom. Samma sak gäller antalet anställda där fler tror på en ökning. Däremot är det en negativ syn avseende försäljningspriserna på de objekt de förmedlar.

Hushållen ser också dystert på framtiden där man tror på ökad arbetslöshet men har en lite mer optimistisk syn för den egna ekonomin på 12 månaders sikt. Fler hushåll nu än tidigare anser att det är fördelaktigt att spara just nu. När det gäller köp av bostad är det många fler som inte anser det troligt inom 12 månader. Det är också betydligt fler som inte tror att man kommer att renovera sin

bostad inom 12 månader. Just i detta fall kanske siffran har förändrats med tanke på det i dagarna återinförda ROT-avdraget.

Konsekvenser för FMN

Ur FMN: s perspektiv kan ovanstående innebära att antalet anmälningar från konsumenter ökar eller troligare minskar. Det kan vara fortsatt svårt att komma till avslut, priset på bostäder fortsätter, det blir svårare att få lån om inte bankerna lättar på kreditgivningen, osäkerheten om marknadsutvecklingen m.m. består. Ekonomin i stort kan också innebära att det dyker upp olika marknadsföringsaktiviteter och erbjudanden som kan innebära att FMN hanterar fler egeninitierade ärenden framöver.

Internet

Idag ett måste för att nå ut med information till det stora flertalet konsumenter. I rapporten *"Svenskarna och Internet 2008 från World Internet Institute författad av Prof. Olle Findahl*, finns följande fakta.

- 90 procent av svenskarna över 16 år har tillgång till internet någonstans. 81 procent har tillgång till internet hemma. 91 procent av internetanvändarna har tillgång till bredband vilket motsvarar 75 procent av befolkningen. Under de senaste åren har det tillkommit ungefär 200 000 nya internetanvändare per år. Det innebär att internetspridningen fortsätter men tillväxttakten mattas nu av.
- Efter familj och vänner är TV den viktigaste informationskällan. Sedan följer radio och dagstidningar och därefter internet. Ser vi bara till de unga 16-35 år gäller internet som viktigast informationskälla.
- Om man jämför spridningen av internet med televisionens spridning tar internet längre tid. Fem år efter introduktionen av TV hade 50 procent av befolkningen skaffat sig TV medan endast 15 procent hade tillgång till internet efter samma tidsperiod. Efter 10 år hade 90 procent tillgång till TV medan 65 procent hade tillgång till internet.
- Spridningen av internet går också nedåt i åldrarna. Nästan alla barn i skolåldern är bekanta med internet. Även barn i förskoleåldern blir alltmer internetanvändare. Hälften av alla femåringar har använt internet och nästan en fjärdedel av alla treåringar. Om man ser på de yngre pensionärerna – 65 - 74 år – har idag 56 procent tillgång till internet. För åtta år sedan var det endast 17 procent.
- Bloggar är något som blivit allt vanligare, men är fortfarande inte särskilt omfattande. Endast fem procent har en blogg. Det är framförallt de yngre som ser bloggen som en naturlig del av internet. De unga kvinnorna i åldrarna 16-18 är flitigast, 28 procent har en egen blogg. Ännu vanligare är att läsa andras bloggar, 50 procent i åldersgruppen 16-18 läser bloggar. Detta avtar med stigande ålder.
- Webbgemenskaper med olika specialintressen intresserar mest männen medan kvinnorna är mer intresserade av de sociala webbplatserna.

- Många använder möjligheten att handla via internet. 77 procent av internetanvändarna gör detta och 52 procent gör det regelbundet. Samtidigt har också oron för att bli lurad minskat. Idag är det 38 procent som känner sig oroad mot 72 procent år 2000. Det är framförallt de äldre som har kvar misstron.
- Fortfarande är det dock många som inte har tillgång till internet från hemmet. Nästan 400 000 som är yngre än 46 år och över 700 000 som är mellan 46 och 65 år samt mer än 1,1 miljoner pensionärer kan inte nå myndigheter, banker, släkt och vänner m.fl från hemmet via internet, vilket medför ett visst utanförskap.

När det handlar om att byta bostad är internet en mycket viktig kanal för att marknadsföra de objekt som är till salu, eller objekt som kan bli till salu. Antalet objekt på Hemnet är f.n. rekordstort, mycket beroende på att det fylls på med nya objekt mer än det försvinner. Under hösten har vi också kunnat se att andra aktörer som Boligan och Booli har nått stort genomslag i media då man bland annat visar hur länge objekten har funnits till salu och om prisbilden förändrats. Bospindeln länkar till samtliga mäklare, Blocket, Kronofogden, Eniro m.fl. för att på så sätt försöka samla samtliga objekt som finns till salu eller för uthyrning. Bostart är en webbplats där man som säljare kan få hjälp med att välja mäklare genom anbudsförfarande.

Nätmäklare fortsätter att finnas på marknaden med olika typer av erbjudanden.

Konsekvenser för FMN

Konsekvenserna av nya affärsidéer med internet som motor kan innebära fler tillsynsärenden för FMN och även i detta avseende leda till behov av ytterligare resurser. Alternativet mellan att anlita en fastighetsmäklare som erbjuder en komplett mäklartjänst eller att istället anlita en nätmäklare där man som säljare gör det mesta arbetet själv, kan i sin tur innebära att det blir fler missnöjda kunder och säljare. Detta kan i sin tur leda till fler anmälningar hos FMN. Ännu så länge finns det ingen statistik som stöder detta antagande.

Konsekvenser för FMN administrativt

Fortfarande gäller att nyttjandet av internet som kanal för de egna administrativa rutinerna innebär en snabbare ärendehantering för FMN. Dessvärre har t.ex. direktansökan, som innebär att studerande på ett enkelt sätt kan påbörja sin ansökan om registrering som fastighetsmäklare, ännu inte fått något större genomslag. Ett sätt att få fler användare till denna tjänst är att sänka ansökningsavgiften och att nå ut till studenterna på respektive utbildningsort. På sikt kommer det med största sannolikhet att vara möjligt att även skicka in betyg, intyg på praktik m.m. via internet. Nya

möjligheter hämta uppgifter från andra myndigheter kommer på sikt att förenkla administrationen av nyregistreringar.

Ett dokumenthanteringssystem, som togs upp i september månads omvärldsanalys, är försenat och kommer under våren 2009.

Omvärld - fastighetsmäklarbranschen

Sedan föregående analys har den ekonomiska utvecklingen i Sverige definitivt påverkats av den globala ekonomin. Under hösten har vi sett kraftfulla prisfall avseende såväl bostadsrätter som villor.

Vi kan se att antalet anmälningar till Fastighetsmäklarnämnden har minskat något jämfört med år 2007. Under perioden januari - november 2008 är antalet anmälningar 309, vilket kan jämföras med 367 för år 2007. Antalet varningar som beslutats i Disciplin-nämnden har däremot ökat, 65 varningar jämfört med 42 för hela år 2007. En förklaring till detta är att en extra handläggare anställdes del av året, vilket har lett till att fler och mer komplicerade ärenden kunnat hanteras.

Även under år 2008 kan man se att antalet registrerade fastighetsmäklare ökar. Per den 30 november 2008 fanns det 6 436 registrerade fastighetsmäklare att jämföra med 4 516 år 2000 och 6224 vid utgången av år 2007. Hur det ser ut vid årets slut är lite tidigt att sia om. Vi märker dock att det är många mäklare som avregistrerar sig till kommande årsskifte. Anledningen till detta kan vara flera, men i många fall rör det sig om äldre fastighetsmäklare som önskar gå i pension. En annan grupp är de yngre, som inte varit verksamma så länge inom branschen och som väljer att byta inriktning avseende arbetsområde. Nästkommande dag som påverkar antalet registrerade är den 15 mars då årsavgiften skall vara betald. Antalet avregistreringar detta får till följd får vi se då.

Självklart har finansöron och den därpå följande stagnationen av överlåtelser inverkat. Ser man på antalet överlåtelser är det framförallt antalet villaöverlåtelser som minskat under hösten. När det gäller bostadsrätter gäller även att det tar längre tid att komma till avslut jämfört med i våras samtidigt som kvadratmeterpriset har sjunkit avsevärt. Bankernas njudda inställning till kreditgivning kan möjligtvis förändras framöver. Statsmakterna trycker på för att få fart på kreditgivningen.

Fortfarande utbildas närmare 800 fastighetsmäklare per år. Många torde välja andra arbetsområden med anknytning till fastighetsbranschen medan det stora flertalet satsar på mäklaryrket. Att döma av ansökningarna till vårens fastighetsmäklarutbildningar är det fortfarande så att det är fler som söker än vad det finns utbildningsplatser till. Detta kan leda till att antalet ansökningar om registrering även framöver kommer att vara högt, men det är ännu för tidigt att ha någon åsikt om.

Förordningsändringen pga. EG-direktiv den 15 oktober 2008 ger mäklare från EU-området möjlighet att registrera sig tillfälligt som fastighetsmäklare i Sverige. Ännu så länge ser vi inte att denna möjlighet nyttjas.

Statistik försäljning av villor, bostadsrätter och fritidshus

Siffrorna bygger på statistik från Mäklarstatistik (Mäklarsamfundet, Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån). För perioden september - november 2008, (siffror inom parentes avser augusti - oktober 08)

Villor 9 400 (9 668)

Bostadsrätter 13 638 (13 644)

Fritidshus enligt Mäklarstatistik redovisas enbart för rullande 12 månader. dec 2007 - nov 2008 3 810

Genomsnittspriset för en villa har minskat med sex procent den senaste tremånadersperioden och fyra procent sett över 12 månader. November månad är minskningen tre procent. Genomsnittliga villapriset är i november 1 763 000 kronor. I Stockholm har villapriserna minskat med sex procent den senaste tolv månadersperioden och även minskat med sju procent de senaste tre månaderna. Den senaste månaden är minskningen tre procent. I Storgöteborg har priserna sett över 12 månader minskat med sex procent och med fem procent de senaste tre månaderna.. Även i november är det ett prisfall, men minskningen stannar vid två procent. I Stormalmö har villapriserna minskat med sju procent den senaste tolv månadersperioden. Den senaste tremånadersperioden har priserna minskat med tre procent medan november visar en oförändrad prisbild.

Bostadsrättspriserna fortsätter ner. För den senaste tolv månadersperioden har priserna sjunkit med nio procent och för den senaste tremånadersperioden har priserna sjunkit med åtta procent. November månad visar en nedgång om fyra procent. Genomsnittligt kvadratmeterpris är nu 15 503 kronor.

I Stockholm är genomsnittliga kvadratmeterpriset i november 27 064 kronor. Prisutvecklingen den senaste tolv månadersperioden för Storstockholm har varit minskande med 11 procent. Den senaste tremånadersperioden visar en nedgång med nio procent och senaste månaden med en procent. Ser man på centrala Stockholm så är genomsnittspriset nu 44 312 kronor per kvm. Prisutvecklingen är minus 12 procent den senaste tolv månadersperioden och minus 10 procent de senaste tre månaderna och minus tre procent under november.

Stor-Göteborg visar en minskning av priserna med sju procent den senaste tolv månadersperioden och minus åtta procent de senaste tre månaderna. I Stor-Malmö är utvecklingen minus 14 procent

under 12 månader och minus sex procent den senaste tre-månadersperioden medan november visar en nedgång om sex procent. Kvadratmeterpriset är 17 285 kronor i Stor-Göteborg medan Stor-Malmö ligger på 13 940 kronor. Centrala Göteborg resp. Malmö har snittpris på 27 369 respektive 16 393. Prisutvecklingen den senaste tolv månadersperioden har varit minus fem procent i centrala Göteborg och minus 14 procent i centrala Malmö. Den senaste tremånadersperioden visar minus åtta procent för Göteborg och minus fyra procent för Malmö. Under november har priserna minskat med tre procent i centrala Göteborg och två procent i centrala Malmö.

Påverkan bostadspriser

Vilka faktorer som påverkar bostadspriserna varierar beroende på prisnivå. Bostadsmarknaden toppade i augusti 2007 för att därefter vända nedåt i blygsam takt. Under hösten 2008 har vi sett en dramatisk nedgång på framförallt bostadsrätter och nu har även villamarknaden börjat gå ner. Claudia Wörman på Mäklarsamfundet Bransch har studerat prisutvecklingen för 12 500 exklusiva och 12 500 billiga bostadsrätter i Storstockholm. Priserna på billiga bostadsrätter har legat stabilt från slutet av augusti 2007 till augusti i år för att därefter falla. Vid en jämförelse med kriserna 1991 och 2001 skulle priserna börja stiga igen under 2010. Men den nuvarande krisen är global och mer svårutsägbar än de tidigare varför det är svårt att göra en prognos. Prisutvecklingen på "vanliga" villor och bostadsrätter styrs av ränteläget och arbetsmarknaden medan utvecklingen för exklusiva bostadsobjekt styrs mest av börsutvecklingen. Eftersom t.ex. börserna runt om i världen fallit med över 50 procent under året får detta naturligtvis konsekvenser även för den dyrare kategorin.

Statens Bostadskreditnämnd har i början av december presenterat sin första marknadsrapport om bostaden och prisutvecklingen. Man utgår från olika modeller där bl.a. hyresutvecklingen ingår som en jämförelsevariabel. Hyror och priser måste utvecklas i samma takt på lång sikt för att jämvikt skall råda på bostadsmarknaden. Slutsatserna som dras av undersökningen är att de senaste årens höga bostadspriser beror på låga realräntor och de goda ekonomiska konjunkturerna under de senaste åren. Bostadspriserna är högre än vad som är långsiktigt motiverat och kommer att falla under de kommande åren. Felprissättningen är ca 20 procent. Prisfallet förväntas fortgå under flera år framöver.

Fusioner

De flesta mäklarfirmorna idag är små. Två tredjedelar har två anställda eller färre enligt Affärsinformationsföretaget MM Partners som granskat mäklarbranschen. De stora kedjorna tar allt större delen av marknaden. Just storleken betyder mycket idag när det gäller marknadsföringen, fördelning av overheadkostnader med

mera. Som konsument vill man också veta att företaget kommer att finnas kvar på marknaden när man inleder en affär. För att möta de stora kedjorna är det allt fler lite mindre mäklarfirmor som inleder samarbete för att på sått bli mer kostnadseffektiva. Dessutom är det också en förberedelse inför den nya fastighetsmäklarlagen som innebär möjlighet att erbjuda sidotjänster. Genom att vara större kan man få bättre villkor av banker, försäkringsbolag, flytt-och städfirmor, besiktningsföretag, energiföretag m.m. I dagarna har HusmanHagberg och Mäklarringen kommit överens om att bilda ett nytt gemensamt bolag för att kunna erbjuda sina kunder kostnadseffektiva tjänster som ligger utanför själva fastighetsmäklartjänsten. Tidigare har Bjurfors och Svenska Mäklarhuset bildat Mäklaralliansen för att uppnå samma sak. Nyligen har även Erik Olsson och Södermäklarna anslutit sig till Mäklaralliansen.

I Uppsala har det varit två fusioner under hösten. Upplands Fastighetsförmedling och Mäklarringen i Uppsala har fusionerat sina verksamheter under namnet Mäklarringen. Genom fusioneringen blir man större, slagkraftigare och minskar de fasta kostnaderna. Företaget får 11 medarbetare. Vidare har Läns hem i Uppsala gått samman med Bostad Uppsala. Verksamheten kommer att bedrivas under namnet Läns hem med 20 medarbetare i Uppsala och Knivsta. Genom Läns hems varumärke får man också tillgång till Läns försäkringars kompetens inom bostadsfrågor.

Konkurser

Den första större konkursen bland fastighetsmäklarfirmor var M2 med ca 100 medarbetare. I Växjö har Svensk Fastighetsförmedling i Växjö begärt sig i konkurs. Man hade inriktat sig på tillväxt med lokaler och andra större investeringar när marknaden istället bromsade in. Företaget hade nio medarbetare. Enligt SvT den 26 november kommer nya ägare att ta över verksamheten (Svensk Fastighetsförmedling Sydost). Bjurfors i Göteborg har också precis varslat 12 mäklarassistenter. Många fastighetsmäklarfirmor visar nu röda siffror. MM Partners har gått igenom räkenskaperna för 89 bolag med brutet räkenskapsår för 2007/2008. 36 procent av dessa visar röda siffror, vilket är ett par procentenheter mer än året innan. Vissa har gått bra som Swedbank Fastighetsbyrå som visade en nettovinst på 21 MSEK. Notar i Norge har ställt in betalningarna med 160 personer som riskerar arbetslöshet. Notar i Sverige skall inte påverkas av detta då man har egen finansiering.

Konsekvenser för FMN

- Priserna på bostäder har sjunkit. Antalet överlåtelser är ungefär på samma nivå under år 2008 som under år 2007 avseende bostadsrätter medan villaöverlåtelser har sjunkit. Detta faktum påverkar troligtvis inte arbetsbelastningen för FMN.

- Prisfallet på bostäder och trögheten i att få till avslut kan innebära att t.ex. säljare blir mer missnöjda med mäklarens roll då förväntningarna fortfarande ligger högre än verkligheten avseende prisbilden. Vidare kan köpare lockas av olika erbjudanden och ej förstå konsekvenserna som i sin tur kan leda till anmälningar och allmänt missnöje. För FMN är det viktigt att följa vad som händer på marknaden och vidta de åtgärder som kan behövas för att nå visionen "Trygga spekulanter och nöjda parter".
- Antalet registrerade fastighetsmäklare ökar fortfarande. Sett med statskassans ögon innebär detta att registreringsavgifterna ökar. Däremot kan det bli fråga om en nedgång vid årsskiftet och åter den 15 mars i samband med betalning av årsavgifterna. På sikt blir troligtvis en nedgång av antalet registrerade fastighetsmäklare som innebär att registreringsavgifterna minskar. Samtidigt är det svårt att veta om det blir en kraftig förändring av antalet nyregistreringar.
- Att antalet varningar har ökat kommer att ge extra förfrågningar från media. FMN kommer att via pressmeddelande ge en förklaring i början av januari
- Om antalet konkurser ökar kan detta innebära att många mäklare lämnar branschen för andra verksamheter. Om så sker kan vi under år 2009 komma att se att antalet registrerade fastighetsmäklare för första gången på många år minskar.

Boendeportalen

Boverket har i samarbetet med Konsumentverket arbetat vidare med Boendeportalen. Energimyndigheten och Fastighetsmäklarnämnden är med i referensgruppen. Tanken är att lanseringen av den nya webbplatsen skall ske i början av år 2009.

Just nu pågår arbete med att fylla webbplatsen med information. FMN deltar på så sätt att vi granskar och kommer med förslag till den information som rör fastighetsmäklartjänsten.

Konsekvenser för FMN

När den nya boendeportalen är på plats kommer detta troligtvis initialt att medföra fler frågor till FMN samt också fler anmälningar. På sikt kan det dock innebära minskade förfrågningar till FMN då man har möjlighet att finna den information man söker via Boendeportalen. Om det sedan också leder till färre anmälningar av mäklare är svårt att sia om. Eventuellt kan nämnden få tillkommande arbetsuppgifter i arbetet med boendeportalen.

Nyproduktion och ägarlägenheter

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter pågår hela tiden även om takten just nu har minskat. I Stockholm har politikerna beslutat

om att inte fortsätta med möjligheten att ombilda kommunala hyresfastigheter till bostadsrätter. Dessutom att i kommande nyproduktion av bostäder bygga hyresrätter istället för bostadsrätter.

Produktionen av nya bostäder fortsätter att minska. Boverket har reviderat sina prognoser för 2008 och 2009. Prognoserna nu pekar på att 22 500 bostäder påbörjas i år medan produktionen under år 2009 faller till 16 000. Antalet bostadsrätter som påbörjas under år 2009 beräknas falla med 75 procent till 2 500 medan hyresrätterna blir 5 000. Sveriges Bygginvesteringar (BI) har den 10 december presenterat sin prognos där bygginvesteringarna och då bostadsinvesteringarna faller. BI spår att 15 000 bostäder påbörjas under år 2009 men säger samtidigt att det kan bli så få som 10 000, vilket skulle vara lägre än under krisen på 90-talet.

Det är fortfarande så att nyproducerade lägenheter är svårare att sälja enligt de stora byggföretagen. Man avvaktar till dess att lägenheterna är fulltecknade innan man börjar producera. Detta för att inte stå med tomma lägenheter. Många som tecknat sig för nybyggda lägenheter har hamnat i en svår ekonomisk situation. Det gäller särskilt de som skall sälja sin bostad där priset på den befintliga bostaden gör att ekvationen ej längre går ihop. Byggbolagen har varit stenhårda på att straffavgifter för att dra sig ur affären skall betalas samtidigt som man också kräver den mellanskillnad på originalköpeskillingen och vad lägenheten ger vid en försäljning idag. I dagarna har dock byggbolagen börjat se över sina villkor för att underlätta för köparna. Regelverket kommer troligtvis att gälla retroaktivt.

Ägarlägenheter som är en ny form av boende i Sverige kommer att vara en faktor på marknaden från den 1 maj 2009. Skattemässigt jämföras ägarlägenheter med småhus. Förslaget har ännu inte antagits av Riksdagen. Propositionen lämnades till Riksdagen den 27 november.

Konsekvenser för FMN

Fler affärer kan leda till att det kan bli fler parter reellt som på något sätt blir missnöjda med mäklarens agerande. För FMN innebär det att tillfredsställa fortsatt informationsbehov hos konsumenterna i form av tydlig och lättförståelig information. Med förslaget om ägarlägenheter behöver ny information produceras om vad som gäller i samband med överlåtelser som förmedlas av mäklare.

Bostadsrättsregister

Idag finns inget centralt bostadsrättsregister. En statlig utredning föreslog detta redan 1998 - SOU 1998:80. Ett annat förslag har tagits fram av en projektgrupp i vilken de stora bostadsrättsorganisationerna och bankföreningen ingick. I båda dessa

utredningar föreslogs det ett enhetligt system för registrering av bostadsrätter. Förslagen syftade också till att förbättra förhållandena för pantsättning av bostadsrätter. En utredning som lades fram i februari 2007 - *promemoria 2007:12 Bostadsrättsregister - några modeller för registrering av bostadsrätter* - jämförde de tidigare utredningarna och kom också med ett eget alternativ med följande utgångspunkter:

“Det behövs ett centralt bostadsrättsregister för att snabbt och enkelt ge upplysning om bostadsrätter. Registret behövs också för registrering av pantsättningar. Kreditgivare och mäklare, men även andra intressenter såsom bostadsrättsföreningar och förvaltare, efterfrågar register-uppgifterna. Registerinnehållet skall koncentreras till uppgifter om bostadsrättshavare, pantsättningar och den information som behövs för att knyta dessa uppgifter till en viss bostadsrättslägenhet. Även vissa uppgifter om förvärv (pris m.m.) behöver registreras. Dagens modell för pantsättning kan i princip behållas. Panträtten bör dock registreras vid källan, dvs. av kreditinstituten.

Genom registreringen får panträtten sakrättsligt skydd. Även uppgifter om bostadsrättshavaren och bostadsrätten bör registreras vid källan, närmare bestämt av bostadsrättsföreningarna och deras förvaltare. Någon myndighetsprövning av överlåtelser skall inte ske.

Övervägande skäl talar för ett statligt bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets ansvar. Personuppgiftsansvaret skall alltså i princip ligga hos Lantmäteriverket, men registret skall skötas av användarna. Verkets personuppgiftsansvar medför att verket bär skadeståndsansvaret för felaktiga och oriktiga registeruppgifter. Framst för mindre bostadsrättsföreningar behöver det finnas ett "pappersalternativ". Det möjliggör för en förening att överlåta registreringen till Lantmäteriverket.

Kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare och mäklare skall ha direktåtkomst till bostadsrättsregistret. Användarna bör medverka i uppbyggnad och utveckling av det nya registret.

Kostnaden för det tredje alternativet blir avsevärt lägre än för de modeller som Bostadsrättsutredningen och Projektgruppen har föreslagit. Registret i fråga skall finansieras genom avgifter från kreditgivare, mäklare och andra som använder registret”.

Inget har ännu så länge hänt, en rad motioner har tagit upp frågan men ännu inget gehör, Det finns två motioner under hösten som föreslår en skyndsamt inrättning av ett statligt bostadsrättsregister. Måhända kommer regeringen att göra något.

Konsekvenser för FMN

Ett centralt bostadsrättsregister under Lantmäteriets ansvar skulle innebära att man säkerställer information om ägare, pantsättningar och vissa andra uppgifter om en bostadsrätt. På så sätt kan mäklare, kreditgivare, bostadsrättsföreningar, förvaltare med flera få tillgång till ett aktuellt och riktigt register. För FMN blir en konsekvens att mäklarna får en betydligt bättre möjlighet än idag att kontrollera ägaruppgifter m.m. Underlättar således för mäklarna att följa god fastighetsmäklarsed, minimerar risken för fel i objektsbeskrivningar samtidigt som tryggheten för bostadskonsumenter ökar. Anmälningar från konsumenter rörande påstådda felaktigheter i objektsbeskrivningar avseende t.ex. ägarförhållanden och pantsättningar minskar.

Försäkringar med mera

Såväl fastighetsmäklare som byggföretag söker nu nya grepp för att få fart på marknaden och få fler avslut. T.ex. var det en lägenhet i Hammarby Sjästad som annonserades där en miljöbil ingick i priset. Nu blev det inte bättre av detta utan nästa annonsinförande innehöll istället ett lägre pris utan bil. I fjällvärden erbjuds också miljöbil som en del av köpet av fritidsbostad. Fastighetsbyrån erbjuder just nu en reservationsavgift där köpare betalar en avgift om 0,5 procent av köpesumman. Om köparen lyckas sälja sin befintliga bostad inom 30 dagar går köpet igenom. Om inte så förloras reservationsavgiften. I en bostadsrättsförening i Malmö erbjuder man som lockbete fri månadsavgift det första året istället för att sänka priserna.

Andra grepp är en försäkring mot dubbla boendekostnader som blivit mycket populär. De flesta mäklarkedjorna erbjuder nu denna typ av försäkring. Denna försäkring innebär att man betalar en premie om ca 3-5 000 kronor och blir försäkrad mot dubbla boendekostnader till ett värde av 10 000 per månad. Högre premie innebär att tidsperioden kan utsträckas från tre månader upp till nio månader. Sedan tidigare finns försäkring mot dolda fel m.m.

Flera mäklarfirmor erbjuder nu också en förberedande tjänst som är kostnadsfri. Det innebär att mäklaren gör en värdering av bostaden, gör i ordning ett prospekt och lägger ut detta på sin webbplats som kommande försäljning. På så sätt kan man se om det finns intresse och om prisnivån är riktig samt få en lista över intresserade köpare som kontaktas när man känner sig redo för försäljning.

NCC Boende har i november infört "Öppet köp" för sina nyproducerade bostäder. Innebär att bokningsavgift och handpenning betalas tillbaka om köparen ångrar sig före ett visst datum. Ångertiden varierar beroende på hur långt projektet har kommit. Det erbjuds också rabatter av olika slag. Skanska säljer

radhus i Sollentuna-Silverdal med rabatter på 5 000 kronor i månaden under tre år. Även lägenheter i samma område säljs med rabatt om 1 000 kronor per månad och rum för ett antal objekt. Resultatet är en såld lägenhet i veckan istället för en per månad. JM sänker sina priser på lägenheter och villor istället för att införa rabatter.

Prisfallsförsäkring är en ny försäkring mot prisfall på en nybildad bostadsrätt. Försäkringsgivaren erbjuder sig att inom tre år köpa tillbaka en ombildad bostadsrätt till samma pris som den köptes för. För att kunna teckna denna försäkring krävs att samtliga medlemmar i den nybildade föreningen tecknar sig för försäkringen. Premien uppgår till 2,5-3 procent av insatsen.

Konsekvenser för FMN

När försäkringar enligt ovan tecknas av konsument är det oerhört viktigt att de villkor som är förknippade med försäkringen är klara och tydliga. Fastighetsmäklaren har här ett ansvar att se till att konsumenten har läst villkoren och förstått innebörden. Konsumenten måste också ta sig tid att ställa frågor. Risken finns att det kan uppstå förväntningar på att en försäkring täcker alla eventuella kostnader om något skulle gå fel. I och med detta kan tvister uppstå och också leda till fler anmälningar av mäklare till FMN. Försäkringsärenden av olika slag kan innebära att det blir en ökad belastning av FMNs personella resurser.

Synlighet i omvärlden

Av instruktionen för år 2008, framgår att FMN skall informera konsumenter om fastighetsmäklartjänsten och god fastighetsmäklarsed. Informationsinsatserna har fortsatt under hösten.

FMN fortsatte även under hösten att medverka på bomässor. Av budgetsäl blev det endast en mäsas, Hem & Villa i Stockholm den 9-12 oktober. Förutom vår monter syntes FMN också via ett dagligt seminarium där åhörarna fick ta del av vad man skall tänka på i samband med en fastighetsaffär och vad FMN kan göra för konsumenterna. Mässan besöktes av 52 000 besökare vilket var något färre än år 2007. I och med detta är det drygt 80 000 besökare som haft möjlighet att träffa FMN på de fyra mässor vi deltagit i.

Mässor vi deltagit i utanför Stockholm har rönt större intresse och medfört fler frågor än den i Stockholm. Fortfarande kvarstår att det är stimulerande att träffa konsumenter som är intresserade av boendefrågor, står i begrepp att ändra sitt boende eller befinner sig mitt i en sådan process. Att informera konsumenter direkt via personliga möten är en stark kommunikationsform som ökar kännedomen om FMN samt vad man som konsument bör veta om fastighetsmäklartjänsten.

Under hösten har FMN fortsatt med annonsering, som är en annan kanal med möjlighet att nå målgruppen konsumenter som har intresse av boendefrågor. FMN har medverkat i Friskispressen, som är ett organ för Friskis & Svettis vid två tillfällen under hösten. Vi når härigenom 249 000 konsumenter i hela landet, varav 66 procent äger sin bostad. Under november syntes FMN med "pluggannonser" i Dagens Nyheter; två gånger i DN Ekonomi (16 och 30 november) och en gång i DN Bostad (21 november).

Anslagstavlan, som visas i SVT1 och SVT2 har sedan slutet av maj år 2008 haft med ett avsnitt från FMN. Myndighetschefen Anna-Lena Järvstrand berättar om FMN och vad FMN kan göra för konsumenten. Anslagstavlan sänds två gånger per vecka. Antalet tittare varierar beroende på sändningstid. Ibland kan det röra sig om över en miljon tittare. Med Anslagstavlan når FMN hela Sverige.

Ytterligare kanaler att nå ut till konsumenterna är via länkar från olika webbplatser. Under året har det vid olika tillfällen funnits en länk från Hemnets webbplats till FMNs webbplats. FMNs logo med tilläggsstext - Tänk först & handla sen - har varit lätt att se. Hemnet har över en miljon unika besökare per vecka. Under året har antalet besökare från Hemnet varierat betydligt. Under april 2008 har ca 12 000 besökare gått in på FMNs webbplats från vår logolänk på Hemnet. I juni var det ca 11 000 medan det t.ex. i maj och augusti var ca 4 000 som kom från Hemnet. I november var det ca 8 000 besökare som kom via Hemnet.

I övrigt finns det, per den 9 december 2008, länkar från 29 mäklar-företag, 11 organisationer, 53 myndigheter varav 50 kommuner, 5 boportaler, 3 banker och ett radioprogram. I den webbplatsstatistik som FMN har kan man urskilja att länkar genererar besökare.

Även intervjuer och omnämnande i media innebär att kännedomen om FMN ökar. Sammantaget för januari - november har det funnits 448 artiklar jämfört med 322 motsvarande period 2007. Det är artiklar som funnits via internetportaler. Besökare på dessa sidor uppgår till 2 560 200. Om vi hade kunnat mäta införanden i samtliga media, även print, skulle antalet artiklar var fler. Flest införanden har varit i Svenska Dagbladet (15), Dagens Industri (14), Helsingborgs Dagblad och Norrköpings Tidningar (13), E24 Näringsliv och Göteborgsposten (12). Det har också förekommit intervjuer med Anna-Lena i såväl radio som TV under perioden. En analys av artiklarna som varit digitaliserade visar att Anna-Lena citerats i 94 artiklar under år 2008. Motsvarande siffra för år 2007 var 30.

Genom att synas i olika sammanhang ökar naturligtvis kännedomen om FMN. Det blir allt fler som hittar till FMNs webbplats och som därmed får möjlighet att lära sig mer om fastighetsmäklartjänsten och också vad som är respektive parts skyldigheter och rättigheter i en bostadsaffär och vad som är god fastighetsmäklarsed.

Konsekvenser för FMN

Konsekvenser för FMN kunde vara att antalet förfrågningar under telefontiderna ökar och att antalet anmälningar ökar då allt fler känner till FMN. Under hösten har vi dock inte sett någon ökning av antalet samtal från konsumenter. Ej heller har antalet anmälningar ökat, snarare tvärtom. Vi kan dock se att antalet samtal från mäklare har ökat. Det exceptionella läget i Sverige och världen med en inbromsad marknad är en förklaring till minskade kontakter hos FMN. Se vidare avsnittet Frågor från konsumenter nedan. Att antalet förfrågningar och anmälningar inte ökar för närvarande innebär att belastningen på FMNs medarbetare ej ökar och att tiden för ärendehantering förhoppningsvis kan bli kortare. Å andra sidan sjunker antalet årsarbetskrafter nästa år då det egentligen behövs ytterligare förstärkning med tanke på bl.a. tredje penningtvättsdirektivet som kräver större insats från FMNs sida än idag avseende tillsyn och information, och de förarbeten som kommer att krävas för implementeringen av den kommande nya fastighetsmäklarlagen. Även energideklarationer kommer att kräva sitt under nästa år.

Frågor från konsumenter

FMN har under fyra veckor i november "bokfört" frågor som kommit under den telefontid FMN har.

Under dessa veckor har vi noterat 232 samtal. 119 av dessa kom från mäklare, 28 från studenter och 85 från konsumenter. Av konsumenterna är det nästan hälften som kontaktat FMN före köp. Det är framförallt spekulanter som frågar om budgivning. Säljarna har frågor om mäklares agerande och köpare har flest frågor om mäklares ansvar och upplysningsplikt. Mäklare har flest frågor om mäklarregistret följt av frågor om avregistrering. Totalt sett är det betydligt färre samtal denna höst än motsvarande mätning som gjordes under våren 2008. Under våren räknades till 112 samtal per vecka att jämföra med höstens 58, d.v.s. i stort en halvering. En förklaring till detta kan vara att det gjorts betydligt färre bostadsaffärer under hösten jämfört med våren. En annan förklaring att fler tar till sig information som finns på webbplatsen. Frågeområdena under hösten följer dock samma mönster som under våren fast med lägre frekvens.

De varningar som beslutats av FMNs disciplinnämnd handlar i många fall om brister i besiktningssklausuler och återgångsvillkor samt identitetskontroller. Brister i objektsbeskrivningar är också vanlig orsak till varning.

Konsekvenser för FMN

Att frågorna har gått ned under telefontiden kan delvis förklaras av den rådande finansiella situationen men kanske även av allt fler hittar till FMNs webbplats och kan ta del av den information som

finns där. FMN måste kontinuerligt se över det informationsmaterial som finns på webbplatsen. Fortfarande gäller att bygga ut frågor och svar på webbplatsen för att minska på antalet "lätta frågor". Att i olika sammanhang poängtera hur viktigt det är att köparen förstår sin undersökningsplikt är ett område. Ett annat att det alltid är säljaren som bestämmer vem som får köpa, ett tredje att såväl säljare som köpare verkligen läser mäklarnas förslag på besiktning/återgångsklausuler ordentligt. Det gäller också att uppmana mäklarna att vara tydliga med skrivningarna i besiktning/återgångsklausuler samt även att vara noga med sina identitetskontroller.

Enkäter

I slutet av november och början på december har FMN genomfört tre enkäter. Det är Mistat AB som på FMNs uppdrag genomför undersökningar riktade till konsumenter, fastighetsmäklare samt besökare på FMNs webbplats. Motsvarande undersökningar genomfördes i slutet av år 2007. Undersökningarna är i skrivande stund ej helt färdiga. Men ett axplock av hur svaren har gestaltat sig och en jämförelse med år 2007 kan dock göras. En fullständig sammanställning görs under januari 2009.

För att börja med webbplatsundersökningen är det i nuläget drygt 200 besökare som har besvarat undersökningen. Föregående år avbröts undersökningen när 500 besökare hade svarat. Siffror inom parentes nedan avser år 2007. Årets undersökning så här långt visar följande. Drygt 60 procent är mäklare (36), 17 procent är konsumenter (24) och 8 procent blivande mäklare (21). Närmare 70 procent av besökarna kände till FMN sedan tidigare (51), 13 procent sökte via internet (17) och 15 procent via länk från annan webbplats (16). En fråga gällde det övergripande intrycket av vår webbplats. 60 procent svarade mycket bra eller bra jämfört med 43 procent år 2007. Samtidigt var det drygt 12 procent som ansåg den dålig/mycket dålig år 2007 jämfört med 3 procent år 2008. Det är också fler som säger att de definitivt kommer att besöka webbplatsen igen, 76 (60).

Undersökningen som riktar sig till fastighetsmäklare pågår fortfarande. FMN har idag tillgång till ca 75 procent av samtliga registrerade fastighetsmäklares e-postadresser. 2000 mäklares e-postadresser har valts ut slumpmässigt. Så här långt har 900 mäklare besvarat enkäten. Jämfört med år 2007 finns ingen trend som kan utläsas.

Konsumentundersökningen pågår för fullt en vecka till. Sammanställning av utfallet kommer att bli klart i mitten av januari.

Konsekvenser FMN

Den nya formen som webbplatsen fick den 4 juli har uppskattats av besökarna visar den pågående undersökningen. En klar förbättring

vilket visar att det var ett riktigt beslut att förändra layout och presentationen av vår information. Att det i nuläget är så många som 70 procent som känner till webbplatsen sedan tidigare kan så här långt förklaras av att det är 60 procent som är mäklare. Kan också vara så att det är fler av konsumenterna som känner till FMN nu jämfört med för ett år sedan. Svaren så här långt visar att det är viktigt att fortsätta arbetet med webbplatsen och se till att den är levande med frekventa uppdateringar av information, att informationen är lätt att söka, att informationen är användbar för besökarna, att det finns svar på många av de frågor man har m.m. Kan besökarna hitta fler svar på webbplatsen blir det mer tid för svårare telefonfrågor och ärendehantering vilket naturligtvis är bra för alla parter.

Mäklarenkäten visar så här långt ingen trend. Dock kan utläsas att det är viktigt att FMN fortsätter att informera mäklarna kontinuerligt, där nyhetsbrevet är en komponent. Det finns också önskemål om att FMN kommer ut mer och besöker större sammankomster för att informera och svara på frågor. Det är också positivt att mäklarfirmorna länkar till FMNs webbplats. Ett fåtal kommentarer finns det som tycker att man har tillräckligt bra egen konsumentinformation. Att besluten i disciplinnämnden görs tillgängliga direkt är ett annat önskemål, men då aidentifierade.

FMNs webbplats

De sidor som är mest intressanta på vår hemsida kan vi följa via vår statistik.

Antalet besökare i snitt per dag under år 2008

- november 2 323
- oktober 2 382
- september 2 580
- augusti 2 175
- juli 2 305
- juni 2 302
- maj 2 042
- april 2 342
- mars 2 240
- februari 2 108
- januari 1 880
- 2007 i snitt 1 500

De sidor som har flest träffar under november är årsbok 2007, årsbok 2004, informationsmaterial, information för dig som fastig-

hetsmäklare, årsbok 2006, uttalanden, faktablad för dig som är konsument samt årsbok 2005.

Konsekvenser för FMN

För FMN innebär detta att antalet besökare nu har nått den önskade nivån sett till hur många potentiella besökare som finns. Detta sett till antalet mäklare, konsumenter som är inblandade i bostadsaffärer, studerande och journalister. Viktigt att webbplatsen är levande med nyheter och annan matnyttig information. Att underhålla webbplatsen kräver resurser kontinuerligt. I princip kan alla medarbetare vara delaktiga i att publicera innehåll på webbplatsen, vilket är en stor fördel.

Ju fler konsumenter som vet om att FMN finns och att man kan lära sig mycket om fastighetsmäklartjänsten genom att besöka webbplatsen innan man genomför en bostadsaffär desto bättre.

Uppfattningen om vad FMN gör

Som i föregående omvärldsanalys gäller följande. Under mässor och även i andra sammanhang har framkommit att FMN uppfattats som en branschorganisation eller ett mäklarföretag. Att byta namn till Fastighetsmäklarmyndigheten skulle vara till stor fördel för verksamheten och tydliggöra att det handlar om en statlig tillsynsmyndighet. Ett namnbyte skulle skapa ännu bättre förutsättningar att föra ut information och skapa en tydligare position för varumärket i informationsbruset. Ett sådant beslut kan komma i samband med ikraftträdandet av den nya fastighetsmäklarlagen. En utökning av FMNs ansvar avseende tillsynen till att även omfatta mäklarföretagen skulle underlätta tillsynsarbetet. Genom en sådan utökning skulle det finnas möjlighet för FMN att kontrollera och undersöka mallar och standards m.m. som varje mäklare har att följa i och med tillhörigheten till ett mäklarföretag. Ett sådant beslut har efterfrågats vid flera tillfällen.

Konsekvenser för FMN

Ett namnbyte skulle troligen medföra fler anmälningar och fler kontakter eftersom konsumenten lättare skulle bli varse myndighetens existens.

En tillsyn även över företagen skulle troligen göra tillsynen effektivare.