



Justitiedepartementet

Diarienummer: Ju2025/02569

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm den 10 mars 2026

Remissyttrande över Ds 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter

Bakgrund

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) är en bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare. Förbundet är en politiskt obunden organisation som tillsammans med Mäklarsamfundet representerar Sveriges fastighetsmäklare och medlemsföretag. FMF erbjuder sina medlemmar juridisk rådgivning samt praktiskt stöd i form av utbildning och vägledning. Strävan i FMFs arbete utgår från att ständigt verka för en mer hållbar och långsiktig bransch, att förbättra skyddet för fastighetsmäklarnas yrkesroll samt främja tryggare bostadsaffärer för konsumenterna.

Inledning

FMF tackar för möjligheten att lämna synpunkter på promemorian *Ds 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter*.

FMF organiserar fastighetsmäklare verksamma över hela landet och företräder yrkesutövare som dagligen möter konsumenterna i bostadsrättsaffärer. Förbundet vill i detta remissvar belysa hur de föreslagna förändringarna påverkar förutsättningarna för bostadsrättsmarknadens funktion och för genomförandet av överlåtelse, samt vilka risker och negativa konsekvenser som kan följa.

Utifrån fastighetsmäklarnas praktiska erfarenheter lämnar härmed FMF nedan sina synpunkter på förslagen.

Övergripande ställningstagande

FMF delar promemorians övergripande ambition att stärka tryggheten i bostadsrättsboendet och ser positivt på åtgärder som syftar till att hantera allvarlig brottslighet eller grov misskötsamhet hos

befintliga bostadsrättshavare. Sådana åtgärder tar sikte på konkreta och aktuella förhållanden i boendemiljön och bedöms i regel ha begränsad påverkan på bostadsmarknadens funktion och på genomförandet av bostadsaffärer.

Samtidigt bedömer FMF att förslagen om utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att neka medlemskap för nya köpare innebär betydande risker för bostadsmarknadens förutsebarhet och för genomförandet av bostadsrättsaffärer. I avsaknad av tydliga och restriktiva ramar riskerar förslagen att leda till ökad osäkerhet i överlåtelseprocessen, fler sena avbrutna affärer samt en ojämn och rättsosäker tillämpning mellan olika föreningar. Mot denna bakgrund avstyrker FMF denna del av förslaget i dess nuvarande utformning.

FMF vill därutöver särskilt uppmärksamma att förslaget riskerar att skapa otydliga förväntningar på fastighetsmäklarens roll i överlåtelseprocessen, bland annat i frågor som rör hantering av uppgifter om brottslighet. Det är därför viktigt att lagstiftningen tydligt klargör att sådana uppgifter inte ska hanteras inom ramen för mäklarens uppdrag.

1. Nekat medlemskap för ny köpare

Minskad förutsebarhet och hämmande effekt på bostadsmarknaden

Utökade och otydligt avgränsade möjligheter för bostadsrättsföreningar att neka medlemskap för nya köpare minskar förutsebarheten i bostadsrättsaffärer och skapar osäkerhet i pågående överlåtelser. När medlemskap kan nekas sent i processen riskerar affärer att falla på grunder utanför parternas kontroll, med betydande konsekvenser för såväl köpare, säljare och fastighetsmäklare, utan att riskerna kunnat överblickas i förväg.

Om bedömningen i hög grad lämnas till föreningarnas egna tolkningar, utan tydliga nationella ramar, får köpare ofta först sent klarhet i sin rättsliga ställning. Detta leder till längre försäljningsprocesser, ökad försiktighet hos både köpare och säljare samt minskad rörlighet på marknaden, vilket sammantaget riskerar att få negativa samhällsekonomiska effekter.

Risk för ojämn tillämpning och godtycke

Utan tydliga och snäva kriterier för när medlemskap får nekas finns en påtaglig risk för varierande tillämpning mellan bostadsrättsföreningar, vilket innebär att likartade situationer kan bedömas olika i strid med grundläggande rättssäkerhetsprinciper.

Även med viss reglering kvarstår praktiska tillämpningssvårigheter för föreningarnas styrelser, som i regel består av lekmän utan juridisk expertis. Detta ökar risken för osakliga eller inkonsekventa bedömningar, särskilt när besluten grundas på förhandsuppfattningar eller uppgifter av osäker kvalitet.

För konsumenter innebär detta att möjligheten att förvärva en bostadsrätt kan bli beroende av svårförutsebara och inte alltid sakligt motiverade faktorer, vilket kan få negativa konsekvenser för upplevelsen av trygghet i bostadsaffären.

Risk för fler avbrutna affärer

Ett nekat medlemskap efter ingånget överlåtelseavtal innebär att affären faller i ett sent skede, med påtagliga konsekvenser för samtliga inblandade:

- Säljaren riskerar tidsförlust, sämre marknadsläge och att missa andra möjliga köpare,
- Köparen har ofta redan vidtagit kostsamma förberedelser och riskerar samtidigt att hamna i en osäker boendesituation,
- Fastighetsmäklaren har utfört ett omfattande arbete utan möjlighet till ersättning,
- Om köparen överklagar beslutet till Hyresnämnden uppstår desto större betydande inlåsnings effekter för säljaren, som under handläggningstiden hindras från att inleda en ny försäljningsprocess.

Orimliga krav och ökad utsatthet för föreningsstyrelser

Förslaget innebär att bostadsrättsföreningars styrelser i ökad utsträckning förväntas fatta beslut som kan upplevas som direkt ingripande mot enskilda individer, samtidigt som styrelserna – som i regel består av ideellt engagerade lekmän utan juridisk expertis – förväntas göra kvalificerade bedömningar av brottslighet och lämplighet.

Detta innebär en orimlig ansvarsbörda och ökar risken för felbedömningar, inkonsekvent praxis och rättsosäker tillämpning. I praktiken kan styrelseledamöter dessutom utsättas för hot, trakasserier eller andra former av otillbörlig påverkan, vilket kan påverka beslutsfattandet, minska viljan att fatta nödvändiga beslut och ytterligare urholka rättssäkerheten.

Oklar hantering av uppgifter om brottslighet – risk för felaktiga förväntningar på fastighetsmäklaren

Förslaget aktualiserar frågor om hantering av uppgifter om brottslighet i samband med prövning av medlemskap, utan att ge vägledning om vilka uppgifter som får inhämtas, lagras eller förmedlas inom ramen för överlåtelseprocessen. FMF konstaterar att detta skapar betydande oklarheter för fastighetsmäklare i deras yrkesutövning.

Det finns en påtaglig risk för att säljare, i syfte att minska risken för att en affär faller på grund av nekat medlemskap, kommer att ställa krav på att fastighetsmäklaren ska genomföra någon form av bakgrundskontroller av presumtiva köpare. En sådan utveckling vore enligt FMF olycklig och riskerar att föra över ett ansvar på fastighetsmäklaren som varken ryms inom mäklaruppdraget eller är förenligt med gällande regelverk om personuppgifter och brottsuppgifter.

FMF anser att det bör förtydligas att fastighetsmäklare inte ska inhämta, hantera eller förmedla uppgifter om brottslighet om presumtiva köpare inom ramen för överlåtelseprocessen. Frågor om eventuell bakgrundskontroll och hantering av brottsrelaterade uppgifter bör i stället hanteras samlat inom ramen för den pågående statliga utredningen om bakgrundskontroller (Dir. 2025:83), för att säkerställa en rättssäker, proportionerlig och enhetlig reglering.

Om förslaget ändå genomförs – minimikrav för rättssäker tillämpning

Mot bakgrund av de betydande risker som identifierats vill FMF, trots sitt avstyrkande, framhålla att om lagstiftaren ändå väljer att gå vidare med förslaget måste regelverket utformas med mycket hög grad av tydlighet och restriktivitet.

Det bör då klart framgå:

- vilka typer av brottslighet som kan beaktas,
- att brottsligheten ska ha en relevant koppling till boendet eller närmiljön,
- att tydliga tidsmässiga begränsningar och ett uttryckligt proportionalitetskrav ska gälla,
- att överprövning av nekade medlemskap ska kunna ske skyndsamt, med särskild prioritet för ärenden som rör pågående överlåtelser,
- att bedömningar som rör brottslighet och lämplighet inte ska vila på bostadsrättsföreningars styrelser utan tillräckliga rättsliga ramar och stöd, med beaktande av att styrelseledamöter är lekmän och kan utsättas för hot eller påtryckningar,
- att det tydliggörs att fastighetsmäklare inte ska inhämta, hantera eller förmedla uppgifter om brottslighet om presumtiva köpare, samt
- att frågor om bakgrundskontroller och hantering av brottsrelaterade uppgifter samordnas med och hanteras inom ramen för den pågående statliga utredningen om bakgrundskontroller (Dir. 2025:83).

Dessa krav utgör enligt FMF minimiförutsättningar för att begränsa de negativa konsekvenserna för konsumenter och bostadsmarknadens funktion.

2. Återtagande eller förverkande av medlemskap för befintlig bostadsrättshavare

Aktuella förhållanden med begränsad marknadspåverkan

Åtgärder mot befintliga bostadsrättshavare tar sin utgångspunkt i pågående eller nyligen uppkomna problem med tydlig koppling till boendemiljön, vilket innebär att besluten grundas på konkreta och verifierbara omständigheter snarare än historiska händelser utan aktuell relevans. Detta bidrar till ökad rättssäkerhet och ett tydligare samband mellan handling och konsekvens.

Eftersom åtgärderna vidtas efter genomförd överlåtelse påverkar de inte pågående affärer eller konsumenters möjligheter att förutse om ett köp kan genomföras, och får därmed i regel begränsad påverkan på bostadsmarknadens funktion jämfört med nekade medlemskap för nya köpare.

Tydligare koppling till boendemiljö och trygghet

Åtgärder aktualiseras ofta när konkreta problem redan påverkar boendemiljön, exempelvis genom störningar, hot eller våld. Det ger ett tydligare samband mellan åtgärden och det skyddsintresse regelverket syftar till att värna – tryggheten för övriga boende – jämfört med prövningar av nya köpares lämplighet, där kopplingen till faktisk boendemiljö ännu inte har manifesterats.

Rättssäkerhetsgarantier är centrala

FMF vill därutöver uppmärksamma att även åtgärder mot befintliga bostadsrättshavare kan innebära påfrestningar för bostadsrättsföreningars styrelser, som i konfliktfyllda situationer kan utsättas för hot eller påtryckningar.

För att regelverket ska fungera i praktiken krävs därför inte bara tydliga rättsliga ramar, utan även att styrelser ges tillräckligt stöd och skydd i beslutsprocessen. I annat fall finns en risk att nödvändiga åtgärder inte vidtas, trots att förutsättningar i lag är uppfyllda.

Avslutande sammanfattning

När det gäller förslagen om utökade möjligheter att neka medlemskap för nya köpare bedömer FMF att dessa, i avsaknad av tydliga och restriktiva ramar, riskerar att få betydande negativa konsekvenser för konsumenter, bostadsmarknadens förutsebarhet och förtroendet för bostadsrättsformen. Förbundet kan därför inte tillstyrka denna del av förslaget i dess nuvarande utformning.

FMF har däremot inga väsentliga invändningar mot förslagen om åtgärder mot befintliga bostadsrättshavare vid allvarlig brottslighet eller grov misskötsamhet, då dessa kan genomföras med begränsad påverkan på bostadsmarknadens funktion.

FMF vill avslutningsvis särskilt understryka att lagstiftning som förutsätter ingripande beslut på föreningsnivå också måste beakta den utsatthet som ideellt engagerade styrelseledamöter kan hamna i. Därutöver är det av stor vikt att fastighetsmäklarens roll tydliggörs, så att det klargörs att mäklaren inte har ansvar för att inhämta, hantera eller kontrollera uppgifter om brottshistorik eller liknande förhållanden hos presumtiva köpare. Utan tillräckliga skydds- och stödfunktioner för styrelser samt ett sådant förtydligande av mäklarens icke-ansvar riskerar regleringen att bli svår att tillämpa i praktiken och rättssäkerheten att försvagas.

För ytterligare information kontakta Carola Russmark, carola.russmark@fmf.se, eller telefon 0720-92 28 32.

Fastighetsmäklarförbundet

Carola Russmark

VD