

Mari Gremlin  
010-490 01 27

[Ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:Ju.remissvar@regeringskansliet.se)  
[Ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:Ju.L1@regeringskansliet.se)  
Dnr Ju2025/02569  
Fastighetsmäklarinspektionen

## Remissyttrande över Ds 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter

### Inledning

Fastighetsmäklarinspektionen, FMI, begränsar sitt yttrande till de delar av förslaget som rör fastighetsmäklarområdet och den initiala medlemskapsprövningen av en bostadsrättsförenings styrelse vid bostadsrättsförvärv.

FMI, tillstyrker utredningens förslag som syftar till att stärka tryggheten i och omkring bostadsrätter. Förslagen ligger i linje med motsvarande regler för hyresrätter och bedöms bidra till en mer enhetlig och tydlig rättstillämpning.

FMI vill samtidigt framhålla vikten av

- att rättssäkerhetsaspekter tillgodoses genom att bostadsrättsföreningar ges vägledning om vilka efterforskningar de får göra, vilka beviskrav, vilka brottstyper och inom vilken tidsgräns de begåtts, som kan motivera avslag samt vilken dokumentation som kan krävas,
- att förtydliga att fastighetsmäklare inte får inhämta eller hantera uppgifter om tidigare brottslighet och att sådan information inte får efterfrågas från köpare eller säljare.

### Övergripande konsekvenser för bostadsrättsöverlåtelse

Utredningen föreslår att bostadsrättsföreningar ska få utökade möjligheter att neka medlemskap på grund av en persons tidigare brottslighet. Den

---

**Postadress**

Fastighetsmäklarinspektionen  
Box 5045, 650 05 Karlstad

**Besöksadress**

Växnäsgatan 10, Karlstad

**Telefon**

010-490 01 00

**E-post**

[registrator@fmi.se](mailto:registrator@fmi.se)

**Webbplats**

[fmi.se](http://fmi.se)

2026-03-10

föreslår även att föreningar ska kunna beakta tidigare brottslighet begången av annan person som ska använda bostaden. Detta förväntas öka antalet avslag på ansökningar om medlemskap i bostadsrättsföreningar, särskilt initialt, även om nivån totalt sett bedöms vara låg.

FMI anser att utredningens förslag innebär att mäklarens roll blir än viktigare för att vägleda konsumenter, både genom tydlig information i objektsbeskrivningar och genom rådgivning om risker i samband med kontraktsskrivning samt vid utformningen av villkor i överlåtelseavtal. FMI anser att detta måste beaktas och att förarbetena till de föreslagna reglerna bör tydliggöra vilken information mäklare ska lämna vid förmedling av bostadsrätter.

Vidare anser FMI att regeringen bör säkerställa att bostadsorganisationer, såsom HSB, Riksbyggen, SBC med flera, får det stöd som krävs i form av tydlig vägledning som gör det möjligt för dem att ta fram relevant utbildningsmaterial och genomföra utbildningsinsatser innan de nya reglerna träder i kraft. Vidare bör Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet ges möjlighet att i god tid informera branschen om de kommande förändringarna. Det är också viktigt att standardiserade avtalsvillkor, mallar och formulär hinner anpassas i god tid före ikraftträdandet den 1 januari 2027.

### **Standardisering och rättssäkra medlemsprövningar**

Utredningen visar att dagens standardklausuler om medlemskap varierar kraftigt, vilket leder till ett ojämnt konsumentskydd. FMI anser därför att regeringen i förarbetena bör uppmana till en branschgemensam utformning av dessa klausuler och tydligt ange hur köparens och säljarens kostnader och risker bör fördelas vid ett avslag på en ansökan om medlemskap i en bostadsrättsförening.

Samtidigt saknas i utredningen en reglering av hur bostadsrättsföreningar ska få tillgång till relevant information om tidigare brottslighet hos de sökande. Detta medför betydande risker för godtyckliga och integritetskränkande bedömningar. Riskerna förstärks av att många bostadsrättsföreningars styrelser består av lekmän och att överklagandeprocesserna vid ett avslag på en medlemsansökan är tidskrävande. Detta kan leda till att få ärenden prövas av hyresnämnden, vilket i sin tur riskerar att fördröja utvecklingen av en enhetlig praxis på området.

Det oklara regelverket påverkar även mäklarrollen. Mäklarna riskerar att hamna i en svår balansgång mellan integritetsskydd och rådgivningsplikt.

2026-03-10

Det finns också en reell risk för att det i praktiken uppstår förväntningar på att mäklare ska kontrollera spekulanters eventuella tidigare brottslighet eller bistå säljare i val av köpare baserat på sådana uppgifter, vilket saknar stöd i lag och därmed strider mot dataskyddsförordningen.

### **Tidsfrister och skyndsamhet**

Utredningen föreslår ingen lagstadgad tidsfrist för medlemskapsprövning, men konstaterar att långa handläggningstider skapar transaktionsrisker. Samtidigt förlängs tidsfristen vid uppsägning av medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av tidigare brott från två månader till sex månader, vilket förstärker behovet av förutsebarhet.

FMI anser att förarbetena till den föreslagna lagstiftningen på området bör betona vikten av skyndsam handläggning, gärna inom en rekommenderad tidsram, samt att bostadsrättsföreningar bör informera både säljare och köpare om den förväntade handläggningstiden för medlemskapsprövning.

### **Sammanfattande avslutning**

FMI är positiv till utredningens förslag men ser behov av kompletterande åtgärder för att motverka rättsosäkerhet och säkerställa en enhetlig tillämpning. Myndigheten föreslår därför följande åtgärder:

- Tydliggör i förarbeten vilka efterforskningar bostadsrättsföreningar får göra, vilka beviskrav, vilka brottstyper och inom vilken tidsram de begåtts, som kan motivera avslag på ansökan om medlemskap samt vilken dokumentation som krävs.
- Tydliggör i förarbetena vikten av skyndsam handläggning av medlemskapsärenden och tydliggör att föreningar är skyldiga att informera köpare och säljare om förväntad handläggningstid för dessa ärenden.
- Säkerställ att bostadsorganisationer (HSB, Riksbyggen, SBC med flera) får stöd i form av tydlig vägledning som möjliggör för dem att ta fram och genomföra utbildningsinsatser riktade till bostadsrättsföreningar.
- Tydliggör i förarbeten vilken information mäklare ska lämna vid förmedling av bostadsrätter.
- Förtydliga att mäklare inte får inhämta eller hantera uppgifter om tidigare brottslighet, och att sådan information inte får efterfrågas från köpare eller säljare.

2026-03-10

- Uppmana till branschgemensam standardisering av medlemskapsklausuler i förarbetena för att säkerställa ett enhetligt och förutsägbart konsumentskydd.
- Ge Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet möjlighet att i god tid informera branschen om de nya reglerna samt ta fram standardiserade avtal, mallar och formulär före ikraftträdandet den 1 januari 2027.
- Samordna promemorian med den pågående bakgrundskontrollutredningen (Dir. 2025:83) för att säkerställa överensstämmelse mellan regelverken.

Beslut i detta ärende har fattats av myndighetschefen Camilla Rosenberg. I handläggningen av ärendet har även chefen för den operativa enheten David Johansson, juristen Elin Häggeborn och föredragande verksamhetsutvecklaren/juristen Mari Gremlin deltagit.

Camilla Rosenberg  
Myndighetschef

Mari Gremlin  
verksamhetsutvecklare/jurist