

Mottagare:

Mäklarsamfundet Juridik

**Justitiedepartementet Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt**

E-postadress:

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: **Ju2025/02569**

Stockholm 2026-03-10

Remissyttrande avseende Ds 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter

Inledning

Mäklarsamfundet är en medlems- och branschorganisation för landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet representerar runt 90 procent av alla fastighetsmäklare i Sverige. Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att inkomma med yttrande rörande rubricerade förslag och redovisar härmed följande synpunkter.

Mäklarsamfundets synpunkter

Sammanfattning

Mäklarsamfundet ställer sig i grunden positivt till åtgärder som bidrar till ökad trygghet och säkerhet i alla delar av samhället, så även i det som för de allra flesta människor utgör det mest centrala i livet, bostadsmiljön. De föreslagna förändringarna som innebär dels en utökning av grunderna för att förverka en bostadsrätt på grund av brott dels en utökning av möjligheterna att neka en köpare av en bostadsrätt inträde i en bostadsrättsförening på grund av brott, är steg i rätt riktning för att öka tryggheten för den som bor i bostadsrätt.

Det kan dock konstateras att förslagen också innebär en del svårigheter med tillämpningen, inte minst i perspektivet att enskilda styrelsemedlemmar, som i de allra flesta fall är lekmän, ska göra kvalificerade bedömningar utifrån en vagt formulerad lagstiftning. Detta innebär en förhöjd risk för godtycke och felaktiga bedömningar vilket är olyckligt när det är fråga om åtgärder som utgör ett stort ingrepp i den personliga sfären.

Därutöver bedöms de föreslagna ändringarna kunna få negativa konsekvenser för enskilda styrelseledamöter. Då en ej försumbar andel av de personer som kommer i fråga när det gäller förverkande av en bostadsrätt eller nekat medlemskap på grund av brott kan antas ha kopplingar till grov brottslighet och gängkriminalitet med ett stort våldskapital för det



Mäklarsamfundet

Luntmakargatan 26, 111 37 Stockholm
Tel 08-555 00 900
www.maklarsamfundet.se

med sig en ökad risk för att styrelseledamöterna exponeras för hot och repressalier till följd av sina beslut.

Mäklarsamfundet *tillstyrker förslagen* under förutsättning att rättsäkerheten stärks genom vägledning i förarbeten samt stöd för föreningsstyrelsernas hantering. Det senare kan exempelvis uppnås genom en tydlig process och vägledning gällande bevisning och proportionalitet.

Förverkande av bostadsrätt på grund av brott

I fråga om förverkande av bostadsrätt finns det redan idag goda möjligheter till det om en bostadsrättshavare helt eller till väsentlig del använder lägenheten för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Det aktuella förslaget innebär en utökning av de befintliga grunderna för förverkande såväl avseende i vilka utrymmen brottsligheten begås som vilken typ av brottslighet det rör sig om, vilket får anses vara ett steg i rätt riktning.

De i förslaget utökade grunderna för förverkande är dock alltför ospecificerade såväl i fråga om närheten till bostaden som bedömningen av vad som är att betrakta som ett tillräckligt allvarligt brott. Detta ställer höga, möjligen alltför höga, krav på bostadsrättsföreningens styrelse och enskilda styrelseledamöter, som normalt utgörs av lekmän på området, att göra korrekta och rättssäkra prövningar. Detta innebär i slutändan en ökad risk för godtycke och felaktiga bedömningar i en process som utgör ett stort ingrepp i den enskilde bostadsrättshavarens privatliv.

En annan aspekt att beakta är den eventuella hotbilden mot styrelse och enskilda styrelseledamöter när man fattar så ingripande beslut som att förverka en bostadsrätt. Det får förmodas att många av de personer som är involverade i sådan brottslighet som kan läggas till grund för beslut om förverkande förväntas vara personer med koppling till organiserad brottslighet och i besittning av ett betydande våldskapital. Det finns mot bakgrund av det en ej försumbar risk att en styrelse väljer att avstå från att fatta beslut om förverkande om man bedömer att det finns risk för hot och repressalier.

Nekat medlemskap på grund av brott

Även i fråga om möjligheterna att neka en köpare av en bostadsrätt att inträda som medlem i en bostadsrättsförening utökas dessa i det aktuella förslaget, något som i grunden är positivt för att öka tryggheten för de som äger och bor i en bostadsrätt.

Ett nekat medlemskap innebär i regel negativa konsekvenser för genomförandet av en bostadsrättsaffär genom att försäljningen stannar upp och riskerar att dra ut på tiden. Vid

ett införande av de förslagna reglerna kommer antalet bostadsrättsaffärer med nekade medlemskap att öka, vilket sannolikt också kommer att öka kraven från en säljare att redan på förhand få insikt i och information om det finns något i en presumtiv köparens historik som kan påverka dennes ansökan om medlemskap negativt.

Det finns därför en risk för att ansvaret för att kontrollera en spekulant och en köpare skjuts i riktning mot fastighetsmäklaren som redan har en skyldighet att uppnå kundkännedom och i möjligaste mån säkerställa att köparen har möjlighet att finansiera köpet av bostaden. Detta för att så långt möjligt säkerställa att styrelsen beviljar köparen medlemskap i bostadsrättsföreningen och att köpet kan fullföljas på första försöket. En sådan utveckling vore mycket olycklig då inte heller fastighetsmäklarna har några verktyg till sitt förfogande för att kunna ta sig an en sådan uppgift. Därtill saknas det författningsstöd för att en sådan skyldighet ska kunna uppkomma vilket uttryckligen borde klargöras och framgå av lagens förarbeten. Mäklarsamfundet föreslår ett förarbetsuttalande som klargör att bedömningen och informationsinhämtningen är föreningens ansvar, så att mäklarens skyldigheter inte utökas.

Även i fråga om möjligheten att neka medlemskap i en bostadsrättsförening finns det farhågor för att de enskilda styrelseledamöterna som fattar beslut om att neka en köpare inträde i föreningen exponeras för potentiella hot och repressalier vilket bör tas på allvar.

Eventuella marknadseffekter i bostadsrättsaffärer

Förslagen kan ge positiva trygghetseffekter i föreningar som har återkommande problem med brottslighet och allvarliga ordningsstörningar. Samtidigt innebär en utvidgad möjlighet att vägra medlemskap på grund av brottslighet en ökad affärsrisk i överlåtelseprocessen, eftersom ett nekat medlemskap kan leda till att förvärvet blir ogiltigt. Promemorian bedömer att antalet nekade medlemskap kan öka något och att det i sin tur kan öka antalet ogiltiga förvärv, även om omfattningen är svår att uppskatta.

En sådan risk påverkar inte bara enskilda parter utan kan få kedjeeffekter på den lokala marknaden. Säljare har ofta redan ingått avtal om nytt boende, och ett återgående förvärv kan innebära dubbla boendekostnader och finansieringsproblem. Promemorian pekar på att parter i praktiken ofta väljer att låta förvärvet återgå i stället för att pröva frågan, eftersom en prövning kan göra att tillträdesdagen inte kan hållas. Sammantaget kan detta skapa "viss osäkerhet på marknaden" och leda till en anpassning mot längre tillträdestider i vissa föreningar eller områden.

Även om antalet ärenden kan bli begränsat på riksnivå kan effekterna bli påtagliga i vissa delmarknader. Om prövningen av medlemskap upplevs mer osäker i enskilda föreningar kan det påverka efterfrågan, tidsplanering och prisbild i det lokala beståndet. Risken är störst där kedjeförsäljningar är vanliga och där hushållens marginaler är små, eftersom även korta förseningar kan få stora konsekvenser för finansiering och tillträden.

För frågor med anledning av detta remissyttrande hänvisas till kommunikationschef Joakim Lusensky eller chefsjurist Niklas Rollgard.

Joakim Lusensky: e-post joakim.lusensky@maklarsamfundet.se , tfn 073-380 72 12

Niklas Rollgard: e-post niklas.rollgard@maklarsamfundet.se, tfn 070-841 73 33

MÄKLARSAMFUNDET

Oskar Öholm

VD