

Tematisk granskning av företagsansvaret avseende uppgift om indirekt nettoskuldsättning



2026-03-10

Innehåll

1. Granskningen	2
1.1 Bakgrund	2
1.2 Syfte och metod	2
1.3 Rättslig utgångspunkt.....	4
1.4 Utfallet.....	5
2. Iakttagelser och kommentarer.....	7
2.1 Inledning	7
2.2 Företagets tillhandahållande av metodstöd	7
2.2.1 Inledning	7
2.2.2 Stödande material och utbildning.....	8
2.2.3 Stödande verktyg	9
2.2.4 Fastighetsmäklarinspektionens ståndpunkt	11
2.3 Företagets aktivitetsplikt.....	12
2.3.1 Inledning	12
2.3.2 Kontroller och uppföljning	14
2.3.3 Fastighetsmäklarinspektionens ståndpunkt	15
2.4 Bevarande av handlingar	16
2.4.1 Inledning	16
2.4.2 Uppgiftsskyldighet	17
2.4.3 Fastighetsmäklarinspektionens ståndpunkt	17
3. Slutsatser och sammanfattande kommentarer.....	19
3.1 Inledning	19
3.2 Företagets tillhandahållande av metodstöd	19
3.3 Företagets aktivitetsplikt.....	21
3.4 Uppgiftsskyldighet.....	21

2026-03-10

1. Granskningen

1.1 Bakgrund

En fastighetsmäklare ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning. Om det är en bostadsrätt som förmedlas ska objektsbeskrivningen bland annat innehålla uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Med det menas hur stor andel av bostadsrättsföreningens totala lån som indirekt belastar den enskilda lägenheten. Fastighetsmäklarinspektionen har i två tematiska granskningar under åren 2023–2025 granskat enskilda mäklares efterlevnad av denna skyldighet¹. Granskningarna har avslutats med en promemoria över slutsatserna samt en vägledning för att underlätta efterlevnaden av bestämmelsen.

Ett fastighetsmäklarföretag har en skyldighet att verka för att dess mäklare följer fastighetsmäklarlagen (2021:516) och god fastighetsmäklarsed. Med anledning av att relativt omfattande brister noterades i de två tematiska granskningarna avseende enskilda mäklare beslutade inspektionen i april 2025 att genomföra ytterligare en tematisk granskning. Denna gång med utgångspunkten att undersöka hur mäklarföretagen efterlever den bestämmelsen i fråga om mäklarnas skyldighet att tillhandahålla uppgiften om indirekt nettoskuldsättning.

1.2 Syfte och metod

Syftet med tillsynsprojektet har varit att granska om de utvalda mäklarföretagen uppfyller sitt ansvar att verka för att mäklarna i företaget har rätt kompetens och verktyg för att kunna räkna ut och ange en uppgift om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen. Genom att rikta den tematiska tillsynen mot företagen ansåg inspektionen att en större effekt borde kunna uppnås jämfört med vad som kan uppnås genom fortsatt tillsyn enbart mot enskilda mäklare.

Inom ramen för projektet har Fastighetsmäklarinspektionen undersökt om företagen har tillgodogjort sig innehållet och ställningstagandena i inspektionens publicerade promemoria och vägledning avseende indirekt nettoskuldsättning samt de avgöranden från Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd och domstol som har meddelats på området. Det har också undersökts i vilken utsträckning företagen ger de anställda mäklarna

¹ Se inspektionens promemoria och vägledning dnr 23–1082 och 24–0964, <https://fmi.se/vad-galler-vid-formedling/marknadsforing-och-visning/indirekt-nettoskuldsattning/>.

2026-03-10

möjlighet att nyttja verktyg vid uträkningen av uppgiften om indirekt nettoskuldsättning samt om företagen i de fallen kontrollerar att verktygen levererar ett korrekt resultat. Granskningen har också syftat till att undersöka om, och i så fall på vilket sätt, företagen agerar om en anställd mäklare har åsidosatt sina skyldigheter på området och vilka åtgärder som eventuellt vidtas för att ett åsidosättande av lagregeln inte ska upprepas.

Tillsynsprojektet har genomförts genom att Fastighetsmäklarinspektionen har initierat tillsynsärenden mot 32 mäklarföretag. Inspektionen har gjort urvalet av de företag som har ingått i granskningen utifrån två olika parametrar, varav den första bygger på uppföljning och den andra bygger på ett slumpmässigt urval.

Myndigheten har som första del i urvalet inlett tillsynsärenden mot 10 mäklarföretag, där en enskild mäklare på företaget har meddelats en påföljd under perioden 2023 till 2025 avseende brister i uträkningen eller angivelsen av två bostadsrätters indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen. Vid urvalet har undantag gjorts för de mäklarföretag där beslut om påföljd för en enskild mäklare har överklagats och rättsprocessen vid granskningens början fortfarande pågick. I den andra delen har myndigheten eftersträvat ett representativt urval av 22 mäklarföretag med en spridning avseende geografi samt eventuell kedjetillhörighet.

Projektet slutförs genom sammanfattningen av resultatet av granskningen i denna promemoria. Syftet med promemorian är att tydliggöra inspektionens tolkning av bestämmelsen och vägleda kring vad företagen kan och bör göra för att uppfylla dessa krav. Därtill också att skapa incitament och ge vägledning till mäklarföretagen och branschorganisationerna, så att de kan arbeta vidare med eventuella egenåtgärder. Målet är att samtliga verksamma mäklare i registrerade mäklarföretag ska ha nödvändig kompetens och tillhandahållas rätt förutsättningar för att korrekt kunna beräkna och lämna uppgiften om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen. Detta innebär i förlängningen att tilltänkta köpare tillhandahålls en objektsbeskrivning med betydelsefull ekonomisk information om förmedlingsobjektet, så att de kan fatta välgrundade affärsbeslut.

2026-03-10



1.3 Rättslig utgångspunkt

Utgångspunkten för tillsynsprojektet har varit bestämmelserna i 3 kap. 14 och 15 §§ samt 3 kap. 2 § fastighetsmäklarlagen (FML). Av 3 kap. 14 § FML följer att en fastighetsmäklare ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). I 15 § samma kapitel anges att om förmedlingen avser en bostadsrätt ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bland annat bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

Bostadsrättsföreningens nettoskuldsättning är föreningens räntebärande skulder minus de räntebärande tillgångarna och likvida medel enligt den senaste tillgängliga årsredovisningen. Om föreningen har tagit upp nya lån efter balansdagen kan det framgå av en not i årsredovisningen. Även en sådan skuld efter balansdagen ska ingå i beräkningen.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning ska alltså räknas ut av mäklaren och redovisas i objektsbeskrivningen. Uppgiften bör uttryckas i kronor².

² Prop. 2021/22:171 s. 111 f.

2026-03-10

Av 3 kap. 2 § 1 st. FML följer en skyldighet för mäklarföretag att verka för att mäklare som bedriver sin verksamhet i företaget följer bland andra bestämmelserna i 3 kap. 14 och 15 §§ FML. I förarbetena till bestämmelsen i 3 kap. 2 § 1 st. FML anges att företaget ska bedriva sin verksamhet så att verksamma mäklare i företaget faktiskt kan följa god fastighetsmäklarsed, exempelvis genom att ha rutiner och riktlinjer som underlättar för mäklarna. Sådana rutiner och riktlinjer kan bland annat avse hur handlingar hänförliga till förmedlingsverksamheten bör utformas och tillhandahållas. Ett mäklarföretag ska också tillhandahålla mäklarna de verktyg de behöver för att kunna fullgöra sina förmedlingsuppdrag, såsom ändamålsenligt systemstöd samt intern utbildning avseende tillämpningen och användandet av dem³.

Bestämmelsen ställer även krav på att företaget aktivt medverkar och bidrar till att mäklarna uppfyller sina skyldigheter. Om företaget får kännedom om att en mäklare i företaget har åsidosatt sina skyldigheter har företaget ett ansvar att ingripa mot mäklaren och verka för att det inte upprepas. Om ett företag har haft kännedom om en mäklares åsidosättande av lagen och har underlåtit att försöka komma till rätta med det kan även företaget hållas ansvarigt för att ha brustit i att verka för att mäklarna följer god fastighetsmäklarsed. Företaget kan också utifrån uttalandena i förarbetena hållas ansvarigt om det exempelvis tillhandahåller undermåliga system vilka inte ger mäklarna möjlighet att uppfylla lagens krav. Ansvaret för företaget är enligt uttalandena i nämnda förarbeten i princip det samma oberoende av faktorer som företagets storlek och antalet anställda. Det ligger dock i sakens natur att det kan krävas av ett större företag att vidta särskilda åtgärder för att säkerställa att företaget, på samma sätt som ett mindre företag, har överblick över verksamheten samt att respektive mäklare får det stöd som krävs utifrån erfarenhet och förutsättningar. Varje företag ansvarar självständigt för att fullgöra sina skyldigheter enligt bestämmelsen⁴.

1.4 Utfallet

Fastighetsmäklarinspektionen har inom ramen för tillsynsprojektet initierat tillsynsärenden mot 32 mäklarföretag. I granskningen har såväl goda som mindre goda exempel noterats. Mot bakgrund av att projektet berör mäklarföretagets allmänna skyldigheter som hittills är en relativt oprövad bestämmelse har inspektionen valt att använda det insamlade materialet enbart för kartläggning och som underlag för denna promemoria. I efterföljande avsnitt kommer inspektionen att redogöra för och

³ Prop. 2020/21:119 s. 111 ff.

⁴ Prop. 2020/21:119 s. 113.

2026-03-10

exemplifiera vad som har uppmärksamrats i de aktuella tillsynsärendena. Det kommer också att redogöras för inspektionens ståndpunkt i olika avseenden.

Fastighetsmäklarinspektionen förutsätter att denna promemorias innehåll tas i beaktande av samtliga registrerade fastighetsmäklarföretag. Efter att företagen har fått möjlighet att ta del av innehållet kan inspektionen komma att följa upp företagens efterlevnad av den aktuella bestämmelsen genom nya tillsynsinitiativ. Vid en eventuell uppföljande kontroll kan inspektionen komma att ställa högre krav på företagen för att undvika en disciplinär påföljd.



2026-03-10

2. Iakttagelser och kommentarer

2.1 Inledning

I följande avsnitt redogör Fastighetsmäklarinspektionen för de iakttagelser som myndigheten har gjort genom granskningen samt för myndighetens ståndpunkt i olika avseenden. Syftet är att avsnittet ska ge vägledning och redogöra för inspektionen syn på hur mäklarföretagen ska verka för att deras mäklare följer god fastighetsmäklarsed.

2.2 Företagets tillhandahållande av metodstöd

2.2.1 Inledning

Av förarbetena framgår att ett mäklarföretag ska bedriva sin verksamhet på ett sätt som gör att mäklarna som är verksamma i företaget ges förutsättningar att kunna utföra sina uppdrag samt uppfylla sina skyldigheter enligt FML. Det måste finnas riktlinjer och rutiner som underlättar för mäklarna att följa god fastighetsmäklarsed. Som exempel på vad rutinerna och riktlinjerna kan omfatta anges information och råd om hur avtal och objektsbeskrivningar ska utformas och tillhandahållas, hur förbud ska iakttas, hur kontrollskyldigheten respektive rådgivnings- och upplysningsskyldigheten kan uppfyllas samt praktiska frågor om journal, budgivningslista och bevarande av handlingar⁵.

Företaget ansvarar även för att mäklarna har tillgång till de verktyg som behövs för att kunna fullgöra sina förmedlingsuppdrag i enlighet med de skyldigheter som följer av FML och god fastighetsmäklarsed. Det åligger också företaget att se till att mäklarna är införstådda med hur exempelvis datasystem och andra verktyg ska användas⁶.

Genom Fastighetsmäklarinspektionens två tematiska granskningar på området, samt de signaler som myndigheten har fått från branschorganisationerna, bedömer inspektionen att framtagandet av underlag för beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning, samt utförandet av beräkningen, utgör en av mäklarens mer avancerade arbetsuppgifter under förmedlingsprocessen. Det rör dels vilka poster i årsredovisningen som ska tas med vid beräkningen och var uppgifterna ska

⁵ Prop. 2020/21:119 s. 54–55 samt 113.

⁶ Prop. 2020/21:119 s. 113–114.

2026-03-10

hämtas från, dels vilket andelstal som ska användas. Det avser även praktiska frågor kring vad mäklaren bör göra vid oklarheter eller bristande information om bostadsrättens andelstal. Medan mäklaren i normalfallet främst vidareförmedlar information mellan parterna i en bostadsaffär behöver mäklaren avseende uppgiften om indirekt nettoskultsättning i vissa fall eftersöka ytterligare underlag och ställa kontrollfrågor samt behandla och bearbeta de inhämtade uppgifterna.

Mot denna bakgrund anser Fastighetsmäklarinspektionen att beräkningen av den indirekta nettoskultsättningen är en av de arbetsuppgifter där mäklarföretaget behöver bidra med information, råd och stöttning till mäklarna och underlätta för att de ska kunna agera enligt god fastighetsmäklarsed.

2.2.2 Stödande material och utbildning

Utifrån granskningen kan slutsatsen dras att det i dagsläget inte är vanligt förekommande att mäklarföretagen har tagit fram egna strukturerade och formaliserade rutiner och/eller riktlinjer på området. De flesta företag tillhandahåller dock de verksamma mäklarna någon form av material. I vissa fall rör det sig om material utformat av en extern part, exempelvis en branschorganisation eller Fastighetsmäklarinspektionen. I andra fall material sammanställt av företaget/huvudkontoret/franchisegivaren, men som till stor del bygger på externt material. I granskningen finns goda exempel på företag som tillhandahåller material på området i en sammanhållen och strukturerad form, som har en utpekad ansvarig person som uppdaterar materialet vid behov, som ger hänvisningar till relevant externt material, som har exemplifieringar för att underlätta förståelsen för läsaren och som har framtagna frågor och svar (FAQ).

Det kan vidare konstateras att majoriteten av de granskade företagen erbjuder sina mäklare någon form av utbildning på området. Hur utbudet ser ut varierar beroende på företagets storlek och antal anställda mäklare, så som exempelvis ett större företag där huvudkontoret eller en enskild juristavdelning kan ansvara för och tillhandahålla utbildningar och rådgivning, jämfört med till exempel ett företag med endast ett fåtal anställda mäklare. Fastighetsmäklarinspektionen ser positivt på att många företag har tagit del av och arbetar utifrån den vägledning och promemoria som inspektionen tagit fram och att företagen löpande tar del av ny praxis och information på området.

Det kan även konstateras att det är vanligt förekommande att kompetensutveckling sker genom utbildningstillfällen från en extern part, vanligtvis från någon av branschorganisationerna, där många av företagen verkar för ett högt deltagande bland sina mäklare. Flera företag uppger att

2026-03-10

utbildningarna finns inspelade för att kunna erbjudas nyanställda mäklare, men även för de som önskar uppdatera sig i ämnet. Många företag tillhandahåller även egna interna utbildningar och eget utbildningsmaterial och har löpande avstämningar på exempelvis vecko- eller månadsmöten när det kommer ny information eller praxis på området. Inspektionen har iakttagit ytterligare goda exempel på hur företagen arbetar med kompetensutveckling, så som exempelvis vid nyanställning där mäklarna erbjuds utbildningstillfällen och material, blir erbjudna en mentor eller en utpekad stödperson som mäklarna kan rådfråga. Det finns även exempel där stöttning ges av kontorschef/jurist/senior medarbetare i hur uträkningen ska göras och även kontroll och genomgång av att uträkningen har gjorts korrekt. Vissa mäklarföretag erbjuder även tillgång till juridisk rådgivning och individanpassad utbildning.

Negativa aspekter som inspektionen har kunnat konstatera utifrån granskningsunderlaget avser ostrukturerat och osammanhängande material, oklarheter kring om och i så fall när materialet ska uppdateras och vem som ansvarar för att detta sker, hänvisningar till material som inte utgör den senaste versionen av handlingen och länkar som inte fungerar. Det förekommer även kategoriska uttalanden angående exempelvis vilka poster som ska beaktas eller inte vid uträkningen eller vilket underlag som ska användas, men där det sedan inte tydligt framgår att det finns undantag/avvikelser eller situationer där mäklaren kan behöva vidta vissa ytterligare åtgärder för att kunna utföra en korrekt uträkning. Ett sådant område där inspektionen hos vissa företag ser ett behov av förbättring rör tydligheten kring att mäklaren har ett relativt långtgående ansvar att vid behov vidta åtgärder för att eftersöka det korrekta andelstalet för uträkningen samt vägledning kring vilka åtgärder som mäklaren då kan och bör vidta. Att en mäklare i vissa fall kan behöva såväl kontrollera riktigheten i ett av föreningen lämnat andelstal som själv konstatera eller beräkna andelstalet utifrån tillgängliga handlingar såsom stadgarna och den ekonomiska planen, har bekräftats av domstol⁷. Ett annat sådant område där informationen hos vissa företag är alltför knapphändig och schematisk är hur posterna "Övriga skulder", "Övriga fordringar" samt "Finansiella anläggningstillgångar" bör hanteras⁸.

2.2.3 Stödjande verktyg

Inom ramen för granskningen har Fastighetsmäklarinspektionen tagit del av flera olika tillhandahållna verktyg. Det rör sig om såväl interna verktyg som verktyg som tillhandahålls av en extern part. Det främsta exemplet är

⁷ Se exempelvis Kammarrätten i Göteborgs dom i mål nr 4711–24 och Förvaltningsrätten i Karlstads dom i mål nr 5428–23.

⁸ Se inspektionens promemoria och vägledning dnr 23–1082 och 24–0964, <https://fmi.se/vad-galler-vid-formedling/marknadsforing-och-visning/indirekt-nettoskuldssattning/>.

2026-03-10

räknesnurror, såväl enklare varianter i form av exempelvis en Excel-fil där manuell inmatning i högre grad krävs av mäklaren, som mer avancerade beräkningsverktyg där större delen av uträkningen automatiskt grundas på uppladdade dokument och där det finns förklarande hjälptexter. Av förarbetena framgår att mäklarföretaget normalt ansvarar för eventuella brister i tillhandahållna datasystem och andra verktyg, även om mäklarföretaget har fått verktyget från en extern part⁹. Inspektionen vill här understryka vikten av att mäklarna i företaget har tillfredsställande kunskap om de verktyg som används och att företaget har gjort en aktiv analys och bedömning av ett verktyg innan det tillhandahålls mäklarna. Det rör aspekter som tillförlitligheten hos verktyget, hur det används, vad det inkluderar och frågor kring uppdatering av innehållet, exempelvis om det sker vid vissa tidpunkter och/eller vid behov. Avseende kontroll av ett verktygs tillförlitlighet finns goda exempel från granskningen. Mäklarföretag har exempelvis inför det eventuella användandet av ett verktyg genomfört inledande provberäkningar, där manuella uträkningar av ett antal bostadsrätters indirekta nettoskuldsättning har genomförts och därefter jämförts med utfallet när uträkningen i stället har skett genom beräkningsverktyget. Det finns även exempel på mäklarföretag som kontinuerligt kontrollerar att beräkningen från det verktyg som används i verksamheten överensstämmer med en manuellt genomförd uträkning.

Genom granskningen har inspektionen tagit del av goda exempel där beräkningsverktyg förvisso används, men inte utgör ensam grund till den angivna uppgiften i objektsbeskrivningen. Ett företag uppger att om ett beräkningsverktyg används ska mäklaren också alltid göra en egen kontrollberäkning för att upptäcka eventuella avvikelser. Ett annat företag agerar på motsatt sätt, vilket innebär att mäklaren först gör en egen uträkning som sedan stäms av gentemot utfallet från ett beräkningsverktyg.

Utöver olika typer av beräkningsverktyg och räknesnurror kan även datasystemet som mäklarföretaget använder nyttjas för att underlätta för mäklarna att säkerställa att en uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning lämnas i objektsbeskrivningen. I granskningen finns goda exempel som bland annat innebär att en uppgift måste anges för att kunna upprätta objektsbeskrivningen/publicera bostadsannonser, att det finns malltexter med möjlighet till individuell anpassning samt hjälptexter som vägleder om hur beräkningen ska göras. Det finns även företag som har angett att i de fall tilltänkta köpare tillhandahålls såväl en tryckt som en digital objektsbeskrivning ser datasystemet till att den inlagda uppgiften publiceras i samtliga versioner av handlingen.

⁹ Prop. 2020/21:19 s. 115.

2026-03-10

2.2.4 Fastighetsmäklarinspektionens ståndpunkt

I förarbetena uttrycks att mäklarföretagen ska se till att mäklarna faktiskt kan följa god fastighetsmäklarsed¹⁰. Även om det inte uttryckligen uppställs något krav på att företagen ska tillhandahålla utbildning eller andra kompetenshöjande insatser anser Fastighetsmäklarinspektionen att det är en grundförutsättning att företagen säkerställer att mäklarna har den kunskap som krävs och löpande håller sig uppdaterade för att kunna beräkna bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Inspektionen anser det även lämpligt att företagen tillhandahåller rutiner och/eller riktlinjer avseende mäklarnas hantering av beräkningen. Det skapar förutsättningar för en enhetlig och effektiv hantering avseende en arbetsuppgift som kan vara krävande. Det möjliggör också särskilda anpassningar till eventuella lokala eller verksamhetsspecifika omständigheter. För ett företag som förmedlar en stor andel nyproducerade bostadsrätter kan det till exempel vara gynnsamt att framhålla och tydliggöra vilket underlag som då bör användas vid beräkningen. Det kan finnas en förvaltare på verksamhetsorten som anlitas av många bostadsrättsföreningar vars mäklarbilder inte tydligt anger vilket andelstal som beräkningen ska baseras på. Mäklarföretaget skulle då underlätta för de verksamma mäklarna genom att tydliggöra vilka åtgärder som bör vidtas för att få fram andelstalet. På en ort där många bostadsrättsföreningar exempelvis tillämpar differentierade andelstal kan särskild information om hur mäklaren i del fallen bör agera underlätta.

Som miniminivå anser Fastighetsmäklarinspektionen att ett mäklarföretag i vart fall ska tillhandahålla de verksamma mäklarna material om indirekt nettoskuldsättning, innefattande vilket underlag beräkningen ska grundas på, hur olika poster i årsredovisningen ska hanteras, vad som gäller beträffande andelstal och hur uppgiften ska tillhandahållas tilltänkta köpare. Materialet ska vara lättillgängligt, relevant, sammanhållet och i ordnad form. Det bör även uppdateras vid behov, företrädesvis av en utpekad ansvarig person. Avseende länkning/hänvisning till externt material förutsätter inspektionen att kontroll sker kontinuerligt av mäklarföretaget för att säkerställa att hänvisning sker till rätt version av handlingar och att länkar fungerar. Önskvärt är även att företagen löpande erbjuder kompetensutveckling och säkerställer att utbildningsmaterial finns sparad samt att eventuell webbaserad utbildning finns inspelad. På sådant sätt ges möjligheten att löpande kunna ta del av materialet och vid behov uppdatera sina kunskaper.

¹⁰ Prop. 2020/21:119 s. 111 ff.

2026-03-10

Fastighetsmäklarinspektionen anser det fördelaktigt med funktioner i företagets datasystem som underlättar för mäklarna att tillhandahålla en uppgift i objektsbeskrivningen om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Inspektionen anser även att det är lämpligt och gagnar de verksamma mäklarna att företaget tillhandahåller verktyg som underlättar beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen, exempelvis i form av räknesciuror/beräkningsmallar. Om så inte är fallet ställs desto högre krav på företaget att tillhandahålla stödjande material och utbildning för att mäklarna ska kunna genomföra en tillförlitlig manuell uträkning. Om verktyg tillhandahålls har företaget dock ett ansvar att ha tillräcklig kunskap om dess tillförlitlighet, funktion, omfattning och innehåll. Företaget ansvarar för att mäklarna har tillgång till tydlig och lättillgänglig information om verktygets funktion och användning. Det kan även underlätta med förklarande hjälptexter beträffande fält och poster som ingår i beräkningsverktyget. Bortsett från mäklarföretagets ansvar att tillhandahålla behövliga verktyg är det också viktigt att företaget tydliggör den enskilde mäklarens egna ansvar att ange en korrekt uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning.

2.3 Företagets aktivitetsplikt

2.3.1 Inledning

Processen att inhämta de korrekta och relevanta siffrorna om en bostadsrätts andelstal för årsavgift samt poster från rätt version av årsredovisningen och därefter genomföra själva uträkningen består av flera moment. Det är också den enda obligatoriska uppgiften i objektsbeskrivningen som en mäklare själv ska räkna ut. Det kan medföra felaktigheter i det slutliga resultatet. För att i möjligaste mån undvika att en tilltänkt köpare får en felaktig uppgift som läggs till grund för ett köpbeslut spelar en kontroll av något slag, för att säkerställa uppgiftens riktighet, en viktig roll.

I förarbetena motiveras kravet på mäklarföretag att verka för att mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed med att ett företag normalt sett har bättre möjligheter än den enskilda mäklaren att bestämma hur arbetet ska organiseras. Av den anledningen uttalas vidare att det bör krävas att mäklarföretaget aktivt medverkar till att de mäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt lagen. Denna skyldighet anses kunna variera beroende bland annat på mäklarens erfarenhet och förmedlingsuppdragets art. Om företaget får kännedom om att en mäklare i företaget har åsidosatt sina skyldigheter har företaget ett ansvar att ingripa mot mäklaren och

2026-03-10

verka för att åsidosättandet inte upprepas. Om ett företag har haft kännedom om en mäklares åsidosättande av lagen och har underlåtit att försöka komma till rätta med det kan även mäklarföretaget hållas ansvarigt för att ha brustit i att verka för att mäklarna följer god fastighetsmäklarsed¹¹.

Med anledning av det har granskningen även inkluderat en uppföljning av inspektionens två tidigare tematiska tillsynsinsatser, där enskilda mäklare har meddelats påföljd avseende brister i uträkningen eller angivelsen av bostadsrätters indirekta nettoskuldsättning i objektsbeskrivningen. Syftet har varit att se om företagen har uppmärksammat bristerna och undersöka om, och i så fall på vilket sätt, företagen arbetar för att säkerställa att mäklarna inte upprepar tidigare konstaterade förseelser.



¹¹ Prop. 2020/21:119 s. 53 ff.

2026-03-10

2.3.2 Kontroller och uppföljning

Fastighetsmäklarinspektionen har i granskningen noterat att flera av mäklarföretagen tillämpar någon form av kontroll för att säkerställa att uppgiften som lämnas är korrekt. Formen för hur den här typen av kontroll tillämpas varierar. Granskaren är i vissa fall en mäklarkollega, i andra fall en mäklarassistent, någon i företagets ledning eller en extern funktion exempelvis centralt i en kedja anlita juridisk expertis. I vissa fall får nya mäklare inledningsvis stöttning från kontorschefen vid uträkningen.

Exempel som har iakttagits i tillsynsinsatsen är att en granskare alltid genom egen uträkning kontrollerar uppgiftens riktighet eller att en mäklarassistent alltid kontrollerar att uppgiften finns med i samtliga såväl tryckta som digitala objektsbeskrivningar innan de tillhandahålls tilltänkta köpare. I vissa fall kontrollerar mäklarna varandras objektsbeskrivningar och annan typ av marknadsföring för att säkerställa att uppgiften om en bostadsrätts indirekta nettoskudsättning lämnas och är korrekt. Det handlar i andra fall om löpande kontroller där uppgiftens riktighet granskas på en mer fortlöpande basis. Det förekommer även regelbundna stickprovskontroller bland företagets samtliga mäklare, vilket innebär att enstaka slumpvis utvalda uträkningar och redovisningar av uppgiften kontrolleras av en annan granskare som då säkerställer riktigheten. Det kan också handla om att kunskapstest tillhandahålls för att identifiera kunskapsluckor på en övergripande nivå eller för att kartlägga respektive mäklares kunskaper och eventuella kunskapsluckor på området, för att därigenom kunna identifiera lämpliga individuella insatser för att åtgärda dessa.

I granskningen har också redogjorts för möjligheten att inom en kedja, på central nivå, få fram uppgifter om vilka förmedlade bostadsrätter som eventuellt saknar uppgift om indirekt nettoskudsättning i objektsbeskrivningen. Där finns också möjlighet att sortera statistiken per enskilda kontor eller mäklare så att enskilda företag kan se hur väl mäklarna på det egna företaget efterlever kravet.

Genom den uppföljande delen av granskningen kan konstateras att samtliga berörda företag har uppmärksammat mäklarnas brister, i de flesta fall genom att mäklaren själv har meddelat detta. Det är vanligt förekommande att eventuella brister lyfts internt och att företagen som en direkt följd erbjuder fler utbildningstillfällen eller genomgång tillsammans med samtliga medarbetare avseende det eller de områden där förseelser har förekommit.

Fastighetsmäklarinspektionen har sett flera goda exempel på hur företagen har uppmärksammat en mäklares brister och vidtagit åtgärder, exempelvis

2026-03-10

genom att erbjuda mer utbildning och stöttning, kontrollräkning av mäklarens uträkningar samt en individuell plan för hur mäklaren ska undgå att upprepa förseelsen.

Vidare kan det konstateras att vissa företag har reglerat mäklarens skyldighet att informera företaget om eventuella tillsynsärenden eller klagomål mot mäklaren i anställningsavtalet. Det förekommer även att företag gör en avstämning mot de anmälningar och tillsynsärenden som finns hos Fastighetsmäklarinspektionen.

I något fall har inspektionen upplevt att det kan ifrågasättas ifall företaget utifrån tidigare konstaterade förseelser har vidtagit tillräckliga åtgärder för att komma till rätta med en brist hos en mäklare. Mot bakgrund av att det i granskningen inte har ingått att kontrollera hur de enskilda mäklarna efterlever kravet på att redovisa indirekt nettoskuldsättning får detta kontrolleras inom ramen för den löpande tillsynen mot enskilda mäklare.

2.3.3 Fastighetsmäklarinspektionens ståndpunkt

Fastighetsmäklarinspektionen ser positivt på den här typen av kontrollåtgärder och anser att de är önskvärda för att säkerställa en hög kvalitet. Detta motiveras av att det är ett relativt komplicerat moment och ett utförande som ställer höga krav på såväl kunskap som noggrannhet hos mäklaren. Det motiveras också av att det, om mäklaren har missförstått hur uträkningen ska göras, vid avsaknad av någon form av kontrollåtgärd, finns en överhängande risk för att mäklaren kontinuerligt kommer att fortsätta att räkna ut och tillhandahålla tilltänkta köpare en felaktig uppgift om en bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning. Av den anledningen anser inspektionen det nödvändigt att företagen vid behov kan göra punktinsatser för mäklare som upplever kravet särskilt komplicerat för att säkerställa att en korrekt uppgift tillhandahålls. Detta blir särskilt viktigt vid konstaterade brister med hänsyn till företagets aktivitetsplikt.

Naturligtvis finns fördelar med att en kontroll alltid görs av uppgiftens riktighet och som då för enkelhets skull görs av någon annan på samma kontor. Samtidigt kan det vara en fördel att en extern part gör kontrollen ifall en brist i uträkningen exempelvis orsakas av att ett bristfälligt material eller verktyg för uträkning tillhandahålls av företaget. Det finns annars en risk för att även granskarens uträkning blir felaktig.

Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning är att det i företagets ansvar ingår att uppmärksamma när en mäklare meddelas en disciplinär påföljd samt att vidta åtgärder för att se till att uppmärksammade brister inte upprepas. Detta inte minst i fråga om upprepade förseelser. Det är således

2026-03-10

av väsentlig betydelse att företagen har någon form av system eller arbetssätt som adresserar hur företaget ska få kännedom om mäklarnas eventuella förseelser samt hur företaget ska arbeta med uppföljningen av konstaterade brister. Inspektionen har genom granskningen sett flera goda exempel på detta, där det primära fokuset har varit att stötta och hjälpa mäklaren i fråga och på olika sätt arbeta proaktivt för att undvika att liknande brister återupprepas både på individ- och företagsnivå. Fastighetsmäklarinspektionen vill också understryka vikten av att det säkerställs att eventuella åtgärder som vidtas till följd av en brist hos en enskild mäklare faktiskt också ger avsedd effekt.

2.4 Bevarande av handlingar

2.4.1 Inledning

Om en fastighetsmäklare bedriver verksamhet i ett fastighetsmäklarföretag ska mäklaren enligt 3 kap. 19 § FML förvara kopior av de handlingar som hör till verksamheten hos företaget. Enligt 3 kap. 2 § FML ska ett mäklarföretag verka för att mäklare som bedriver verksamhet i företaget bland annat följer 3 kap. 19 § FML om förvaring av handlingar.

Av 4 kap. 2 § FML följer att Fastighetsmäklarinspektionen får förelägga en registrerad mäklare eller ett registrerat mäklarföretag att lämna de upplysningar och ge tillgång till de handlingar som behövs för tillsynen. Av förarbetena framgår att mäklaren respektive mäklarföretaget måste ge tillgång till alla handlingar som kan vara av betydelse i det ärende som utreds¹². Det finns ingen uttömmande lista över vilka handlingar som ska bevaras. De bevarade handlingarna ska dock kunna ge inspektionen en tillfredställande bild av de åtgärder mäklaren har vidtagit i förmedlingsuppdraget. Med utgångspunkt i detta, samt i bestämmelsen i 3 kap. 15 § FML, får det anses ställas krav på att mäklaren i efterhand kan redogöra för hur uppgiften om den enskilda bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning har räknats fram.

Enligt förarbetena till 3 kap. 2 § FML har fastighetsmäklarföretag ett övergripande ansvar för att mäklare som bedriver verksamhet i företaget följer god fastighetsmäklarsed. Av ansvaret följer bland annat att företaget ska ha rutiner och riktlinjer vad gäller praktiska frågor, exempelvis gällande bevarande av handlingar¹³. Med denna utgångspunkt förelade inspektionen de granskade företagen att redogöra för om, och i sådant fall på vilket sätt,

¹² Prop. 2020/21:119 s.132.

¹³ Prop. 2020/21:119 s. 113.

2026-03-10

företaget verkar för att de enskilda mäklarnas uträkning och underlag för beräkningen bevaras.

2.4.2 Uppgiftsskyldighet

Av de yttranden som inkommit i granskningen kan konstateras att det finns stora variationer, dels i vilka rutiner företagen har för bevarande av uträkningen och underlaget för beräkningen, dels avseende hur företagen ser på sitt ansvar kring bevarandet. Ett flertal företag har uppgett att de saknar specifika rutiner kring bevarande av uträkningen av nettoskuldsättningen och hänvisar till att arkivering sker i enlighet med FML. Flera företag specificerar närmare att detta innebär att den uträknade uppgiften om vad nettoskuldsättningen uppgår till bevaras samt de för uträkningen relevanta handlingarna som årsredovisning, stadgar och mäklarbild.

Det finns också enstaka företag som helt fransäger sig att de skulle ha ett ansvar att verka för att mäklarna bevarar uträkningen. Detta då det enligt deras mening saknas en rättslig skyldighet för fastighetsmäklare att bevara dokumentation kring hur den indirekta nettoskuldsättningen har räknats ut och att det därmed också saknas skyldighet för företagen att verka för detta.

Det finns flera goda exempel på företag som har rutiner kring att uträkningen ska bevaras. Ett flertal uppger att den beräkning som mäklarna gör genom diverse verktyg såsom räknesnurror och liknande bevaras antingen i mäklarsystemet, som PDF eller i en utskriven version i en för förmedlingsuppdraget avsedd akt. Ett fåtal företag har uppgett att uträkningen bevaras för att tilltänkta köpare ska kunna få ta del av hur beräkningen har gjorts samt för att säkerställa att mäklarna i efterhand kan redogöra för hur beräkningen har gjorts.

2.4.3 Fastighetsmäklarinspektionens ståndpunkt

Med utgångspunkt i kravet på att en mäklare ska kunna lämna de upplysningar som behövs för tillsynen anser inspektionen att mäklare har en skyldighet att i efterhand kunna redogöra för hur beräkningen av den indirekta nettoskuldsättningen har gjorts. Detta för att inspektionen ska kunna bedöma mäklarens efterlevnad av kravet på att ange en korrekt uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Det är möjligt att en mäklare på ett tillfredsställande sätt kan redogöra för uträkningen i efterhand, utan att ha bevarat densamma. Om så är fallet är det tillräckligt att mäklaren bevarar underlaget för beräkningen, såsom årsredovisning,

2026-03-10

stadgar och den information som har legat till grund för fastställelse av andelstalet. Uträkningen av bostadens indirekta nettoskuldsättning är dock i många fall komplex, det är många olika parametrar att ta hänsyn till och inte helt ovanligt att kompletterande information måste inhämtas från exempelvis bostadsrättsföreningen eller den ekonomiska förvaltaren innan en korrekt beräkning kan göras.

Fastighetsmäklarinspektionen har i flera tidigare ärenden uppmärksammat att mäklare har haft problem med att i efterhand kunna redogöra för hur beräkningen har gjorts, vilket i sig kan ligga mäkklaren till last vid en eventuell tillsyn då differenser kan bli svårförklarade¹⁴. Med bakgrund i detta anser inspektionen att det ligger i mäklarnas intresse att bevara uträkningen, för att på så sätt säkerställa att det i efterhand går att redogöra för beräkningen. Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning är därför att mäklarföretagen i vart fall ska verka för att möjligheten finns att på ett enkelt sätt kunna bevara uträkningen. Företagen bör även upplysa sina anställda fastighetsmäklare om skyldigheten att bevara underlaget för beräkningen, men också att i efterhand kunna redogöra för beräkningen och därmed rekommendera dem att även bevara själva uträkningen.



¹⁴ Se bland annat beslut med dnr 24–1036 samt 23–1241.

2026-03-10

3. Slutsatser och sammanfattande kommentarer

3.1 Inledning

Sedan kravet på att beräkna och ange bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning infördes har Fastighetsmäklarinspektionen genom sina tematiska granskningar och kontakter med branschen kunnat konstatera att det är en uppgift som generellt ställer höga krav på mäklaren. Utöver att utgå från rätt underlag och kunna tyda och beakta posterna i en årsredovisning korrekt har även utfallet i domstol bekräftat att en mäklare som inte tydligt tillhandahåller det korrekta andelstalet för beräkningen förväntas vidta aktiva åtgärder för att få fram eller själv beräkna andelstalet utifrån relevanta handlingar och/eller genom att ställa kontrollfrågor. Mot denna bakgrund är inspektionens uppfattning att mäklarföretagen har en långtgående skyldighet att ge rätt förutsättningar för och aktivt medverka till att de verksamma mäklarna ska kunna utföra arbetsuppgiften på ett tillfredsställande sätt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed.

Den aktuella lagbestämmelsens innebörd är inte utförligt angiven, även om det finns vägledande och exemplifierande uttalanden i förarbetena. Det vilar därför ett stort ansvar på mäklarföretagen själva att analysera och avgöra vilka åtgärder som behöver vidtas för att ge de verksamma mäklarna i företaget rätt stöd utifrån deras erfarenhet och förutsättningar. Bestämmelsens innebörd kommer vidare att utvecklas och konkretiseras genom inspektionens tillsyn och avgöranden i Fastighetsmäklarinspektionens disciplinnämnd och domstol.

3.2 Företagets tillhandahållande av metodstöd

I den aktuella granskningen har inspektionen noterat såväl företag som tillhandahåller omfattande stöd i form av exempelvis utbildningsinsatser, uppdaterat, relevant och ordnat informationsmaterial, stödjande beräkningsverktyg, anpassningar i datasystem och olika kontrollfunktioner som företag som i princip saknar hjälpmedel för mäklaren på området. Det är värt att betona att inga avgöranden från Disciplinnämnden eller domstol ännu finns avseende hur mäklarföretagets skyldigheter enligt 3 kap. 2 § 1 st. FML förhåller sig till kravet på att mäklaren ska ange en uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning. Syftet med aktuell promemoria

2026-03-10

är att tydliggöra Fastighetsmäklarinspektionens ståndpunkt i olika avseenden och ge vägledning till branschen gällande de goda och mindre goda exempel som har lyfts fram. Inspektionen utgår från att samtliga mäklarföretag beaktar innehållet i denna promemoria. Vid en eventuell uppföljande tillsyn på området kan inspektionen komma att ställa högre krav i tillsynen för att ett företag ska undgå en disciplinär påföljd, oaktat om företaget har ingått i den aktuella granskningen.

Fastighetsmäklarinspektionen anser att ett mäklarföretag behöver skapa förutsättningar för att de i företaget verksamma mäklarna ska ha en tillräcklig grundkunskap på området och även håller sig löpande uppdaterade i ämnet. Mäklarföretag bör lämpligen ta fram formaliserade rutiner och/eller riktlinjer avseende mäklarnas hantering av beräkningen av bostadsrätters indirekta nettoskulsättning. Det skapar förutsättningar för en enhetlig och effektiv hantering med möjlighet till fokus på till exempel lokala eller verksamhetsspecifika omständigheter. Ett företag bör i vart fall tillhandahålla mäklarna material för information och vägledning som är lättillgängligt, relevant, aktuellt, sammanhållet och i ordnad form.

Ett mäklarföretag ska även tillhandahålla de verktyg som behövs för att mäklarna ska kunna fullgöra sina skyldigheter inom ramen för förmedlingsuppdraget. Genom exempelvis anpassningar i datasystemet kan företaget bidra till att mäklarna alltid anger en uppgift om bostadsrätts indirekta nettoskuld i objektsbeskrivningen samt vid behov exempelvis anger en förtydligande kommentar. Med hänsyn till att beräkningen av den indirekta nettoskulden kan upplevas komplicerad kan det för många mäklare vara lämpligt, samt gagna ett korrekt resultat, att företaget tillhandahåller exempelvis någon form av beräkningsverktyg/räknesnurra. Om sådana verktyg tillhandahålls har dock företaget ett ansvar att ha tillfredsställande kunskap om verktygets tillförlitlighet, funktion, omfattning och innehåll. Om företaget inte erbjuder någon typ av beräkningsstöd bör det däremot ställas desto högre krav på att företaget tillhandahåller tillräckligt stödjande material och utbildning för att mäklaren ska kunna genomföra en tillförlitlig manuell beräkning.

Ett mäklarföretag behöver även verka för att de anställda mäklarna faktiskt är införstådda med tillhandahållet material och eventuella verktyg som ställs till deras förfogande. Ett ändamålsenligt sätt att bidra till detta är genom utbildning och löpande kompetensutveckling på området. Det är viktigt att mäklarna tillhandahålls information om nytillkommen praxis och vägledande avgöranden. För att säkerställa att tillhandahållet material uppdateras vid behov och att planerade utbildningar genomförs bör företaget utse en ansvarig person för detta. Det är också viktigt att företaget har överblick över vilka mäklare som har deltagit i vilka utbildningar och övriga kompetenshöjande insatser på området.

2026-03-10

3.3 Företagets aktivitetsplikt

När det gäller mäklarföretagets aktivitetsplikt anser Fastighetsmäklarinspektionen att företaget bör ha analyserat och bedömt på vilket sätt företaget ska agera för att systematiskt kunna uppmärksamma när en mäklare åsidosätter sina skyldigheter. Företaget bör även ha riktlinjer för hur det ska ingripa för att begränsa eventuella konsekvenser av en förseelse samt vilka åtgärder som företaget kan och bör vidta gentemot mäklaren för att säkerställa att konstaterade brister inte upprepas. För att kunna överblicka och följa upp förseelser och eventuella vidtagna åtgärder och i efterhand kunna redogöra för hur företaget har agerat i detta avseende bör genomförda ingripanden dokumenteras.

Ett sätt att aktivt arbeta för att uppmärksamma eventuella brister redan på ett tidigt stadium är olika typer av särskilda kontroller. I granskningen har det framkommit flera olika tillvägagångssätt som företag använder för att undvika att mäklare brister i att uppfylla lagkravet. Det kan röra sig om att en mäklarkollega, en assistent eller en extern juridisk funktion granskar mäklarens uträkning och/eller att uppgiften finns angiven i objektsbeskrivningen. Vissa företag har som rutin att en uppgift beräknad i en räknesnurra/beräkningsmall ska verifieras genom mäklarens egen manuella uträkning eller det omvända. Några företag tillämpar stickprovskontroller på kontinuerlig basis. Andra företag använder sig av kunskapstester för att kartlägga kunskapen på en övergripande nivå eller för att identifiera kunskapsbrister på individnivå.

Fastighetsmäklarinspektionen ser positivt på att företag tillämpar dessa typer av åtgärder redan som del av det regelmässiga arbetet i verksamheten och anser att sådana åtgärder åtminstone måste anses nödvändiga om en mäklare kan konstateras ha brustit i sina skyldigheter.

3.4 Uppgiftsskyldighet

När det gäller beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är Fastighetsmäklarinspektionens uppfattning att mäklarföretaget ska verka för att mäklarna bevarar underlaget för beräkningen i form av till exempel årsredovisningen, stadgarna och informationen som har legat till grund för fastställelse av andelstalet. Företagen bör även framhålla skyldigheten för mäklarna att i efterhand kunna redogöra för hur uträkningen har gjorts och med det som utgångspunkt rekommendera att även uträkningen bevaras.