

# Grindvaktarna vid bostadsaffären



  
Mäklarsamfundet

  
FASTIGHETS  
MÄKLAR  
FÖRBUNDET

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>1</b>
Tre huvudfynd	1
Tre konsekvenser	1
<b>Inlåsnings och ansvarsförskjutning</b>	<b>2</b>
Kärnmekanismen	3
Principal-agent-problemet	3
Informationsasymmetri	3
Inlåsnings effekter och byteskostnader	3
Moralisk risk (moral hazard)	3
<b>Bakgrund</b>	<b>4</b>
Mäklarens och föreningens skyldigheter	4
Metod och material	5
<b>Tema 01 – När säljarens ombud stoppas</b>	<b>6</b>
Fullmakten som juridiskt instrument och dess urholkning i praktiken	7
Case 1: Fullmakt möter portal och förvandlas till postgång	7
Case 2: 'Konkludent avtal' – portalen som avtalsmaskin	9
Stödjande exempel: Styrelsen som förvaltarens förlängda arm	9
Fullmakten fungerar, men portalen gör den meningslös	11
<b>Tema 02 – Den digitala tullstationen</b>	<b>12</b>
Portalen som styrmedel, betalvägg och prissättningsmaskin	13
Case 1: Portalen som kopplingsvillkor – tjänst och hantering binds ihop	13
Case 2: Prissättning i varje knutpunkt – portalen som löpande kassaapparat	14
Informationsmonopolet sätter priset, men bär ingen risk	15
<b>Tema 03 – Informationsbrist som affärsmodell</b>	<b>17</b>
Gratisflödet som är konstruerat för att inte räcka	18
Case 1: Riksbyggen-jämförelsen – sida vid sida	18
Case 2: När informationen är fel och mäklaren tvingas bli mellanhand	20
Stödjande exempel: Priset som kommer efteråt	20
Gratisflödet som säljkanal istället för alternativ	20
<b>Tema 04 – Samma transaktion, flera räkningar</b>	<b>22</b>
Varför inlåsnings är rationell för förvaltaren	23
Nyckelbeviset: Förvaltningsavtalet	23
Incitamentens logik	23
<b>Slutsatser</b>	<b>25</b>
Avslutande reflektioner – ett marknadsmisslyckande i fyra akter	26
Konsekvenskedjan för konsumenten	27
Slutsatser	27
<b>Bilaga</b>	<b>28</b>

# Sammanfattning

**När en bostadsrätt byter ägare betalar antingen mäklaren eller säljaren upp till 1 600 kronor för information som enligt lag tillhör bostadsrättsföreningen och som föreningen redan betalat sin förvaltare för att tillhandahålla. Ovanpå det tas överlåtelseavgift ut, som ofta tillfaller förvaltaren istället för föreningen. Det är inte ett misstag. Det är en affärsmodell. Och den omsätter uppskattningsvis 95–133 miljoner kronor om året.**

Rapporten kartlägger hur ekonomiska förvaltare byggt upp ett informationsmonopol som strider mot lagens intention, snedvrider incitamenten, underminerar konsumentskyddet och motverkar en transparent bostadsmarknad. Med mejlkonversationer, fakturor, portalloggar och förvaltningsavtal som grund, kompletterat med en enkätundersökning bland fastighetsmäklare, analyseras fyra systematiska mönster i förvaltarnas hantering av uppgifter och information som är obligatoriska vid förmedling av bostadsrätter.

## Tre huvudfynd

1. Informationsmonopolet är affärsmodellen. Gratisflödet finns men är systematiskt utformat för att inte räcka. Portalerna är inte ett serviceverktyg utan en prissättningsmaskin. Fullmakter ignoreras för att driva köp och intäkter. Mönstren är för konsekventa och för likartade hos för många aktörer för att kunna förklaras som dålig service eller enskilda misstag.

2. Marknaden fungerar utan konkurrenstryck på det som faktiskt prissätts. Förvaltare konkurrerar om föreningarnas förvaltningsuppdrag, men inte om mäklarbildens pris eller kvalitet. Mäklaren kan inte välja förvaltare, och föreningen har sällan insikt i vad dess förvaltare tar betalt av mäklaren, och i förlängningen ofta den säljande medlemmen i föreningen. Det är en marknad utan köparens perspektiv, vilket förklarar prisintervallet 340–1 635 kronor för samma typ av dokument med samma uppgifter och den totala frånvaron av prisjustering nedåt.

3. Ansvaret bärs av den part som saknar kontroll. Mäklaren är enligt lag skyldig att säkerställa att affären genomförs med viss information, men har inte fri och enkel tillgång till kontaktytorna, kan inte korrigera uppgifter direkt, och tvingas betala för att rätta fel som förvaltaren gjort. Det är en ansvarsstruktur utan motstycke i andra reglerade branscher.

## Tre konsekvenser

1. Konsumenten dubbeldebiteras utan att veta om det. Säljaren betalar via månadsavgiften för förvaltarens tjänster, betalar igen via mäklarkostnaden för mäklarbildens, och dessutom tas en överlåtelseavgift ut vars syfte är att täcka exakt den administration förvaltaren nu tar betalt för en tredje gång. Kedjan är osynlig för den enskilde bostadsrättshavaren, och föreningarnas styrelser som upphandlar ekonomisk förvaltning saknar ofta kunskap om detta.

2. Incitamenten för informationskvalitet är felaktigt konstruerade. Den part som har möjlighet att kontrollera informationens korrekthet bär inte konsekvensen när den är fel. I vissa fall genererar felaktig information dessutom en ny intäkt när korrigeringskräver ny betalning. Det är en moralisk risk inbyggd i systemets konstruktion.

3. Inlåsningsen är ett aktivt hinder mot det offentliga bostadsrättsregistret. De förvaltare som byggt sin affärsmodell på informationsmonopolet har rationella skäl att motsätta sig ett register som tillgängliggör samma uppgifter kostnadsfritt, på samma sätt som Lantmäteriets fastighetsregister fungerar för fastigheter. Att registret byggs utan att lösa detta problem vore att cementera de marknadsmisslyckanden rapporten dokumenterat.

# Inlåsnig och ansvarsförskjutning

**En fastighetsmäklare som förmedlar bostadsrätter bär enligt lag ett tydligt professionellt ansvar: objektsbeskrivningen ska vara korrekt, fullständig och ge en tilltänkt köpare den information som behövs för att fatta ett välgrundat beslut. Det ansvaret är inte förhandlingsbart och det kan inte delegeras. Det är mäklarens.**

Men mäklaren äger inte informationen som krävs vid förmedling av bostadsrätter. Det gör bostadsrättsföreningen. Och i de flesta fall kontrollerar inte längre föreningen informationsflödet i praktiken. Det gör en extern ekonomisk förvaltare. Tjänsterna som köps av externa förvaltare varierar, men en av standarduppgifterna är att tillhandahålla information från och om föreningen och den aktuella bostadsrätten, som krävs för fastighetsmäklare och banker vid överlåtelser av bostadsrätter, samt att hantera medlemskap och noteringar av ägarförhållanden i samband med överlåtelser. Dessa så kallade 'mäklartjänster' har under senare år vuxit till en betydande, men delvis osynlig, marknad. Mäklarsamfundet har i en tidigare rapport bedömt värdet av denna marknad till drygt 130 miljoner kronor per år.

Samtidigt är de juridiska utgångspunkterna tydliga. Enligt bostadsrättslagen är det bostadsrättsföreningen som bär ansvaret för medlemsprövning, registerhållning och utlämnande av uppgifter ur lägenhetsförteckningen. Att administrationen lagts ut på en tredje part, en förvaltare, förändrar inte det ansvaret i juridisk mening. När förvaltare tar betalt direkt av mäklare eller säljare för dessa uppgifter sker det därför i praktiken utanför lagens intention, och i vissa fall i konflikt med den.

Ur ett konsumentperspektiv innebär ordningen att bostadsrättshavare riskerar att betala dubbelt för samma administrativa tjänst. Dels via sin månadsavgift till föreningen, dels vid försäljning. Detta trots att förvaltarna dessutom regelmässigt administrerar överlåtelse- och pantsättningsavgift av köpare eller säljare – en avgift vars ursprungliga intention var att täcka just dessa administrativa kostnader.

När förvaltare använder digitala plattformar för att paketera om, låsa in och sälja tillbaka de uppgifter som lagen kräver skapas en digital tullstation som ger förvaltaren mycket stor prissättningsmakt. Situationen är unik i reglerade branscher. Den part som bär ansvaret för att informationen tas fram och redovisas har inte fri tillgång till eller kontroll över källan. Den part som kontrollerar källan bär inget juridiskt ansvar för vad den innehåller eller hur snabbt den levereras. Och den part som äger informationen, föreningen och dess medlemmar, har i praktiken överlåtit kontrollen till en aktör vars kommersiella intressen inte alltid sammanfaller med deras egna.

Det är denna konstruktion den här rapporten granskar. De fyra teman som följer beskriver inte separata fenomen. De illustrerar fyra olika konsekvenser av samma grundmekanism: förvaltaren kontrollerar ett informationsflöde som andra är beroende av. Konsekvensen blir mer friktion, högre kostnader och längre ledtider.

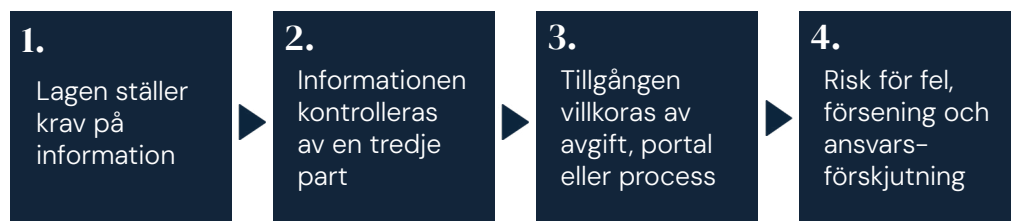
***”När förvaltare tar betalt direkt av mäklare eller säljare för dessa uppgifter sker det därför i praktiken utanför lagens intention, och i vissa fall i konflikt med den.”***

## Kärnmekanismen

Modellen är enkel i sin grundform: lagen ställer krav på information → informationen kontrolleras av en tredje part → tillgång villkoras av avgift, portal eller process → risk för fel, försening och ansvarsförskjutning uppstår.

Varje steg i kedjan är i sig hanterbart. Det är kombinationen som skapar problemet. En förvaltare som administrerar en förenings ekonomi är ett rationellt upplägg. En digital portal för ärendehantering är ett rimligt verktyg. Men när portalen också blir en betalvägg för lagstadgad information, och när alternativa vägar designas för att vara opraktiska, förändras systemets karaktär: det går från att vara ett administrativt hjälpmedel till att bli en digital tullstation.

För att analysera den marknad och de mekanismer som förvaltarna byggt upp används etablerade analytiska verktyg från ekonomisk teori:



## Principal-agent-problemet

I ekonomisk teori kallas det ett principal-agent-problem när en person (agenten) ska agera i en annans (principalens) intresse, men har egna intressen som kan kollidera. Bostadsrättslagen förutsätter att föreningen styr. Föreningen är principalen, förvaltaren är agenten. Problemet uppstår när agenten bygger upp en position där principalens kontroll försvagas och agentens egna intäktsströmmar växer. Det är en välkänd marknadsmisslyckandemekanik som motiverar reglering.

## Informationsasymmetri

George Akerlof visade i sin klassiska artikel 'The Market for Lemons' (1970) hur marknader kan fungera dåligt eller kollapsa när en part har tillgång till information som den andra saknar. Förvaltaren sitter här i informationsöverläge gentemot mäklaren, säljaren och köparen, och kan prissätta den asymmetrin. Det är läroboksdefinitionen av en marknad med strukturell informationsasymmetri, och det förklarar varför prispress och konkurrens inte löser problemet på egen hand: konkurrensen sker inte om tillgång till information utan om andra dimensioner av förvaltningsuppdraget.

## Inlåsnings effekter och byteskostnader

När en bostadsrättsförening väl anlitar en förvaltare och dess system är installerat uppstår höga byteskostnader: ny upphandling, nytt system, ny upplärning. Carl Shapiro och Hal Varian beskrev i 'Information Rules' (1999) hur kontroll över digitala system skapar inlåsnings effekter som ger leverantören prissättningsmakt bortom vad en normal konkurrensutsatt marknad skulle tillåta. Förvaltaren behöver inte ha monopol på marknaden i stort. Det räcker med att ha monopol på den enskilda föreningen och dess informationsflöden

## Moralisk risk (moral hazard)

Moralisk risk uppstår när en aktör inte fullt ut bär konsekvensen av sina egna beslut eller underlåtenheter, och därmed har svagare incitament att agera ansvarsfullt. Begreppet har sina rötter i försäkringsbranschen men används idag brett inom ekonomisk teori för att beskriva incitamentsproblem som uppstår när ansvar och kontroll är fördelade på olika parter. I en välfungerande marknad bär normalt den som kontrollerar en resurs eller ett flöde också ett proportionerligt ansvar för dess kvalitet. När den kopplingen bryts försvagas incitamenten att hålla hög kvalitet. Om brister dessutom kan generera ytterligare intäkter förstärks det beteendet ytterligare.

# Bakgrund

**Mäklarsamfundet har tidigare visat hur ekonomiska förvaltare låser in, paketerar om och säljer tillbaka uppgifter som enligt lag krävs när en fastighetsmäklare förmedlar bostadsrätter. I en tidigare rapport visade vi att detta är en marknad som bedöms omsätta i storleksordningen 130 miljoner kronor om året.**

Vi argumenterade för att hanteringen strider mot lagens intention och utgör en underrapporterad konsumentskyddsfråga. Vi bedömer att dessa 'mäklartjänster' idag är en viktigare intäktskälla för förvaltarna än de regelrätta förvaltningsavtalen med bostadsrättsföreningar. Det är en starkt bidragande orsak till att aktörer som HSB och Riksbyggen argumenterat emot ett offentligt bostadsrättsregister som omfattar samtliga de uppgifter som fastighetsmäklare behöver redovisa vid bostadsrättsförmedling. Det skulle helt enkelt underminera en av deras viktigaste och mest lukrativa intäktskällor.

I den här rapporten återvänder vi till frågan om en mångmiljonindustri i strid med lagens intention, och visar fyra återkommande mönster i förvaltarnas hantering av obligatoriska uppgifter. Fyra mönster som antingen strider mot eller underminerar gällande rätt, eller är grundorsaker till det marknadsmisslyckande som uppstått när förvaltarna konstruerat en marknad för lagstadgade uppgifter vid förmedling av bostadsrätter.

## Mäklarens och föreningens skyldigheter

En fastighetsmäklare som förmedlar bostadsrätter har en lagstadgad skyldighet att kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt, samt att upprätta en objektsbeskrivning för tilltänkt köpare. Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgifter om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning, andelstal, upplåten mark, lägenhetsnummer och storlek, årsavgift och beslutade ändringar, samt driftskostnader. Fastighetsmäklaren ska dessutom tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen

och bostadsrättens så kallade indirekta nettoskuldsättning.

Enligt god fastighetsmäklarsed ska pantsättning och förfoganderätt kontrolleras vid tre tillfällen under förmedlingen: när uppdraget påbörjas, när överlåtelseavtalet ingås, och inför tillträdet.

Bostadsrättsföreningen har å sin sida skyldighet att föra lägenhetsförteckning och medlemsförteckning, och att pröva ansökningar om medlemskap. Dessa skyldigheter åligger föreningen enligt bostadsrättslagen. Att föreningen lagt ut administrationen på en extern förvaltare förändrar inte den juridiska bilden: det är fortfarande föreningen som bär ansvaret, och det är föreningens skyldighet, inte förvaltarens kommersiella tilläggstjänst, att tillhandahålla dessa uppgifter.

De avgifter en bostadsrättsförening lagligen kan ta ut är insats, årsavgift, samt (om stadgarna tillåter) upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Uppräkningen är uttömmande vad gäller avgifter för att fullgöra skyldigheter enligt bostadsrättslagen.

Syftet med överlåtelseavgiften var att täcka kostnader för föreningens administration vid överlåtelse, kostnader lagstiftaren ansåg borde bäras av den säljande eller köpande parten snarare än av föreningen gemensamt. Avgifter för att fullgöra dessa lagstadgade skyldigheter, så som utlämnande av uppgifter ur lägenhetsförteckning och prövning av medlemskap borde därmed inte kunna tas ut separat av vare sig föreningen eller dess förvaltare.

Det finns ett anmärkningsvärt gap mellan det lagstadgade innehållet i lägenhetsförteckningen och de uppgifter en fastighetsmäklare enligt lag är skyldig att redovisa. Lägenhetsförteckningen omfattar exempelvis inte andelstal, skuld per dagens datum eller pantsättningsuppgifter på det sätt som objektsbeskrivningen kräver. Det är den historiska bakgrunden till att förvaltarna kunnat argumentera för en separat betaltjänst. Att detta gap uppstått är en olycklig kvarleva vars konsekvenser knappast kan ha varit lagstiftarens avsikt och det är den bristande korrespondensen som den pågående processen med ett nytt offentligt bostadsrättsregister borde åtgärda.

## Metod och material

Rapporten bygger på ett kvalitativt källmaterial insamlat från mäklare verksamma i Malmö/Skåne, Stockholm och Örnköldsvik under perioden 2024–2026. Materialet omfattar ca 25+ fakturor för mäklarbilder, sju separata mejlkonversationstrådar, portalskärmdumpar och ärendeloggar, ett förvaltningsavtal med tillhörande prislista, samt en dokumenterad jämförelse av betald och kostnadsfri dokumentversion från samma förening och lägenhet.

Förvaltare som förekommer i materialet är: Bredablick, HSB, Riksbyggen/Rafino, Nabo/SBC, Fastum, Simpleko, Interesta, Förvaltning Syd, ABJ Boförvaltning, Castor och Delagott. Totalt elva aktörer, varav de tre–fyra största dominerar materialet.

Rapporten bygger också på en enkätundersökning bland verksamma fastighetsmäklare med 71 giltiga svar. Enkäten används inte som primärkälla utan som ett kvantitativt stöd för att bedöma hur brett de dokumenterade mönstren förekommer. Enkätsvaren redovisas aggregerat. Inga individuella svar kan identifieras.

Alla identifierande uppgifter om enskilda bostadsrättsföreningar, privatpersoner och specifika objekt har maskerats i rapporten. Källmaterialet i sin helhet redovisas i maskad form i bilagor.



# Tema 01

*När säljarens ombud stoppas*

# Fullmakten som juridiskt instrument och dess urholkning i praktiken

För att kunna ge uppdragsgivaren den service och det stöd som krävs upprättas som regel en fullmakt för mäklaren att för säljarens räkning inhämta information från bostadsrättsförening och långgivare. Syftet är bland annat att, på uppdrag av bostadsrättsinnehavaren, kunna begära ut uppgifter och information som krävs för att upprätta en objektsbeskrivning. Ett tydligt mönster är att förvaltare, av varierande storlek och i olika delar av landet, inte behandlar säljarens fullmakt som en behörighet att få den lagstadgade informationen. Den behandlas som en önskan, som tillgodoses under förutsättning att mäklaren använder förvaltarens avgiftsbelagda digitala system och därmed accepterar systemets villkor och prislogik. I källmaterialet finns exempel där bostadsrättsinnehavaren har signerat fullmakten med BankID och fastighetsmäklaren agerar med samma rätt som bostadsrättsinnehavaren själv att få ta del av information som är bostadsrättsföreningens (och därmed bostadsrättsinnehavarens) egendom, men där fullmakten ändå ignoreras eftersom den kolliderar med villkor kopplade till portalen.

Resultatet är att det som i juridisk mening är en representation av bostadsrättshavarens rättigheter, i praktiken omvandlas till en betaltjänst och en digital styrning av kommunikationen.

## Case 1: Fullmakt möter portal och förvandlas till postgång

*Bredablick – BRF Solglittret, februari 2026*

*Förvaltare: Bredablick (PHM Digital) • Lund Avgift om portalen används: 700 kr exkl. moms (875 kr inkl.) • Gratisflöde: lägenhetsutdrag per post, ingen avgift men flera dagars fördröjning*

I februari 2026 begär mäklaren, på säljarens uppdrag, utdrag ur lägenhetsförteckningen för en lägenhet i BRF Solglittret, förvaltat av Bredablick. Begäran görs med åberopande av fullmakt från säljaren. Förvaltaren svarar inte i sak på fullmakten, utan hänvisar omedelbart till portalen:

*”Nu har vi öppnat vår mäklarportal där du själv kan beställa mäklarbilder. Vi tar inte längre emot förmedlingsuppdrag via mejl.”*

— Bredablick kundtjänst till mäklaren, 16 februari 2026

Mäklaren svarar skriftligen att det inte är en mäklarbild som efterfrågas utan lägenhetsförteckning, och begär att den mejlas med stöd av fullmakten. Förvaltaren medger att ett kostnadsfritt lägenhetsutdrag kan lämnas ut, men väljer att skicka det per post med hänvisning till GDPR. Mäklaren invänder rättsligt och påpekar att dataskyddsregler inte utgör ett generellt e-postförbud när behörighet och ändamål är klarlagda. Förvaltaren vidhåller sin linje. Vid uppföljning den 19 mars 2026, mer än en månad efter den ursprungliga begäran, har utdraget ännu inte kommit.

Här används GDPR som ett universalsvar för att motivera den kanal som förvaltaren av affärsstrategiska skäl föredrar. Varför ett utdrag ur lägenhetsförteckningen måste postas medan den avgiftsbelagda mäklarbilderna kan erhållas i ett digitalt system förklarar aldrig förvaltaren. Det är svårt att se hanteringen som annat än en medveten styrning av beteende mot den avgiftsbelagda kanalen, en styrning som inte kan motiveras med data- eller personskyddsavvägningar.

***”Varför ett utdrag ur lägenhetsförteckningen måste postas medan den avgiftsbelagda mäklarbilderna kan erhållas i ett digitalt system förklarar aldrig förvaltaren.”***

## Case 1 – korrespondens – urval.

Förvaltaren svarar inte på fullmakten – den nämns inte med ett ord. Istället hänvisas direkt till portalen. När mäklaren explicit klargör att det är ett lägenhetsutdrag som begärs, inte en mäklarbild, och åberopar fullmakten på nytt, upprepas portalsvaret oförändrat.

**Date:** February 16th, 2026 09:24

**Subject:** Lägenhetsförteckning

**To:** <[maklare@bredablickgruppen.se](mailto:maklare@bredablickgruppen.se)>

Hej,

Hoppas allt är bra. Önskar lägenhetsförteckning för bifogat uppdrag.

**Skickat:** den 16 februari 2026 10:32

**Till:** [REDACTED]

**Ämne:** Re: Ärende [%] - Lägenhetsförteckning

Hej,

Nu har vi öppnat vår mäklarportal där du själv kan beställa mäklarbilder. Vi tar inte längre emot förmedlingsuppdrag via mejl.

Ni hittar vår mäklarportal via länken nedan.

<https://app.realnode.se/broker>

**Subject:** Sv: Ärende [%] - Lägenhetsförteckning

**To:** <[maklare@bredablickgruppen.se](mailto:maklare@bredablickgruppen.se)>

Tack för infon.

Jag efterfrågar alltså ingen mäklarbild utan en lägenhetsförteckning vilket säljaren har gett mig fullmakt till att inhämta. Vill ni maila mig den så hade jag varit tacksam.

Ha en fin dag!

Du som mäklare beställer alltid mäklarbild genom vår mäklarportal:

<https://app.realnode.se/broker>

## Case 2: 'Konkludent avtal' – portalen som avtalsmaskin

*SBC – manuell hanteringsavgift, september 2025*

*Förvaltare: SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) Lund Avgift via portal (Mäklarservice): 995 kr • Avgift för 'manuell hantering' utanför portalen: 1 495 kr exkl. moms*

I september 2025 hanterar mäklaren en överlåtelse i en SBC-förvaltd förening. SBC kräver att mäklaren antingen köper mäklarbild via Mäklarservice (995 kr) eller betalar 1 495 kr för manuell hantering. SBC:s affärsområdeschef svarar i portalen:

“Att kringgå detta system innebär manuell hantering. I dessa fall tas en administrativ avgift ut, eftersom arbetet blir mer tidskrävande och sker utanför ordinarie digitala rutiner (för närvarande 1 495 kr exkl. moms).”

— Affärsområdeschef SBC, 26 september 2025

Mäklaren invänder upprepade gånger att hen inte är avtalspart till SBC och inte har accepterat några prisvillkor. SBC svarar med att ett konkludent avtal uppstår när mäklaren väljer att inte använda portalen. Man menar att avvikelserna i sig konstituerar ett avtalsförhållande.

“Jag är inte avtalspart till SBC. Jag har inte accepterat några prisvillkor eller andra tjänstevillkor. Det finns, såvitt jag kan se, ingen rättslig grund för att fakturera mig som extern part.”

— Mäklaren till SBC, 2 april 2025

Klassisk avtalsrätt kräver en tydlig accept. Ett aktivt ja. SBC vänder på logiken och använder avvikelserna från portalen som grund för att påstå att ett avtal uppstått. Det gör den digitala portalmiljön till mer än en teknisk kanal. Den blir ett normalläge, där avvikelser straffas med högre kostnader och tolkas som ett avtalsmässigt bindande val.

## Stödjande exempel: Styrelsen som förvaltarens förlängda arm

*SBC / BRF Huvudgården + BRF Regattan 1, mars 2026*

*Förvaltare: SBC • Stockholm. Avgift utanför Mäklarservice: 1 595 kr exkl. moms • Datum: 5 mars 2026, två separata föreningar samma dag*

Den 5 mars 2026 skickar mäklaren fullständiga medlemskapsansökningar direkt till styrelserna i två separata SBC-förvaltda föreningar – BRF Huvudgården och BRF Regattan 1 per e-post, med SBC på kopia. I båda fallen hänvisas omedelbart till Mäklarservice. I BRF Regattan 1:s fall svarar styrelsen kortfattat: ‘Du skickar in via vår förvaltare SBC:s Mäklarservice.’

I fallet med BRF Huvudgården sker något mer uppseendeväckande: SBC kontaktar styrelseordföranden, som omedelbart hör av sig till mäklaren och ber honom använda Mäklarservice med motiveringen att arbetet för styrelsen blir enklare. Styrelseordföranden avslutar sedan konversationen med att vända sig tillbaka till SBC:

“han tänker inte använda mäklarservice! så hur går vi nu vidare, vad ska vi i styrelsen göra.”

— Styrelseordförande BRF Huvudgården, till SBC, 5 mars 2026

Att exakt samma mönster upprepas i två separata föreningar, samma dag, av samma mäklare, stärker bilden av att detta är ett systematiskt beteende hos SBC, inte ett undantag. Styrelseordföranden agerar för att säkerställa att mäklaren använder den avgiftsbelagda portalen, utan insikt om att den enda avgift som har lagligt stöd är överlåtelse- och pantsättningsavgiften. Styrelsens lojalitet har i praktiken förskjutits från föreningens och medlemmarnas intresse till förvaltarens kommersiella modell – ett tydligt principal-agent-problem där agentens systemkontroll format hur principalen betar sig.

## Case 2 – korrespondens – urval.

Mäklaren ställer samma juridiska fråga minst sex gånger: vilken rättslig grund har SBC att fakturera en extern part som inte ingått något avtal? Frågan besvaras aldrig i sak. Istället upprepas påståendet om konkludent avtal – en konstruktion som SBC formulerar ensidigt och utan rättslig precision.

Hej,

Tack för ditt ärende.

För att säkerställa en smidig, säker och korrekt hantering av överlåtelser använder vi på SBC vårt system, Mäklarservice (<https://maklarservice.sbc.se/>). Detta system är utformat för att effektivisera processen och garantera att överlåtelser sker i enlighet med bostadsrättsföreningens avtal och våra gemensamma rutiner.

Vi ser gärna att överlåtelser hanteras genom Mäklarservice, då avsteg från denna process innebär en administrativ merkostnad. Vid manuell handläggning utanför systemet tillkommer därför en avgift om 1 495 kr exklusive moms, vilket debiteras mäklarfirman.

Jag har vid ett flertal tillfällen (minst sex gånger) ställt en tydlig och specifik fråga:

Vilken juridisk eller avtalsmässig grund har SBC att fakturera mig som extern part för en avgift som inte regleras i bostadsrättslagen eller föreningens stadgar?

SBC:s rätt till ersättning grundas på ett konkludent avtal vid användning av manuell hantering.

Det finns ingen lagstiftning som förbjuder ersättning från extern part i detta sammanhang.

## Fullmakten fungerar, men portalen gör den meningslös

Det är inte ett problem att det finns digitala system och portaler för hantering av information och medlemskap i bostadsrättsföreningar. Det är däremot ett problem att avgiftsbelagda digitala portaler underminerar fullmakten som rättsligt instrument och styr beteenden i en riktning som enbart gynnar förvaltarens affärsmodell. Mäklaren, som ska företräda säljaren, stoppas vid grinden, och priset för att passera sätts ensidigt av grindvakten.

Enkätdata stödjer bilden: knappt 30 procent av fastighetsmäklarna uppger att vägran att lämna ut uppgifter trots fullmakt är ett av de främsta problemen i kontakten med förvaltare. Av de mäklare som haft kontakt med styrelsen i det aktuella fallet uppgav en överväldigande majoritet att styrelsen var ovetande om att förvaltaren tog ut avgifter eller ställde portalkrav. De kände helt enkelt inte till att det förvaltaren krävde saknade lagstöd.

Ur ett marknadsperspektiv handlar det i grunden om ökade transaktionskostnader vid bostadsrättsaffärer. Fullmaktsvägen är inte omöjlig, men den är gjord tillräckligt opraktisk för att de flesta ska välja betalkanal. Det är en klassisk transaktionskostnadsstrategi: förvaltarnas system är designat för att konsekvent producera utfallet att mäklaren, eller i förlängningen säljaren, betalar i portalen.



# Tema 02

*Den digitala tullstationen*

# Portalen som styrmedel, betalvägg och prissättningsmaskin

I föregående kapitel visades hur fullmakter sätts ur spel och försök till hantering utanför förvaltarnas system försvåras och bestraffas. Det här kapitlet visar hur portalerna som regel är konstruerade: som betingade miljöer där varje steg i arbetsflödet kan prissättas och villkoras, och där avgifter tas ut inte bara för att erhålla information utan även för att korrigera fel och förlängd tid som affären kräver.

I källmaterialet återkommer samma konstruktion: mäklaren hänvisas bort från e-post och etablerade kontaktvägar och in i ett system där handläggning, dokument och själva medlemskapsprocessen knyts till köp av tilläggstjänster. Portalen är inte ett neutralt serviceverktyg. Den är en digital tullstation som definierar normalläget, skapar ekonomiska påföljder för avvikelse, och som kan ta betalt i varje knutpunkt längs processens väg.

## Case 1: Portalen som kopplingsvillkor – tjänst och hantering binds ihop

*Nabo / – Lomvägen 38, januari 2026*

*Förvaltare: Nabo • Stockholm • Avgift för registrering: 1 495 kr*

I januari 2026 skickar mäklaren ett överlåtelseavtal till förvaltaren Nabo. Nabo svarar att registrering kostar 1 495 kronor. En kostnad som tas ut trots att köparen också betalar för tjänsten genom överlåtelseavgiften. I den kommunikation som finns i källmaterialet framgår att tjänsten behöver köpas för att ärendet alls ska hanteras. Mäklaren bedömer att det riskerar att vara ett otillåtet kopplingsvillkor. Nabos chefsjurist svarar:

*”Mäklarservice är en separat tilläggstjänst som sker utöver den löpande förvaltningen som vi utför åt en bostadsrättsförening, varför vi tar ut en avgift för det arbete Mäklarservice innebär för oss.”  
— Chefsjurist Nabo, 23 januari 2026*

Det som chefsjuristen beskriver som en separat tilläggstjänst är i praktiken föreningens lagstadgade skyldighet att behandla en medlemskapsansökan. Det finns redan en lagstadgad möjlighet för bostadsrättsföreningen att ta ut en avgift för just detta i form av överlåtelseavgiften. Att förvaltaren därutöver tar betalt av mäklaren innebär i praktiken en dubbeldebitering för samma administrativa moment.

Chefsjuristens formulering är analytiskt anmärkningsvärd: den gör det svårare att hävda att avgiften är oavsiktlig. Det är ett av de mest explicita erkännandena av affärsmodellen i hela materialet, gjort av förvaltarens högsta juridiska representant.

***”Chefsjuristens formulering är analytiskt anmärkningsvärd: den gör det svårare att hävda att avgiften är oavsiktlig. Det är ett av de mest explicita erkännandena av affärsmodellen i hela materialet, gjort av förvaltarens högsta juridiska representant.”***

## Case 1 – korrespondens – urval.

Mäklarens invändning är tydlig och juridiskt välformulerad: köparen betalar redan överlåtelseavgift för hanteringen, och en komplett ansökan har lämnats in. Nabos chefsjurist svarar inte på den juridiska frågan. Svaret bekräftar istället affärsmodellen – att avgiften tas ut oavsett.

Hej,

Det tycks fortsätta att man på Nabo kräver att ta ut en avgift för att hantera ansökan om medlemskap som saknar lagstöd.

**Nedan framgår att medlemskapsansökan inte hanteras om man inte använder Nabos Mäklarservice för 995 kr. Att man som mäklare blir fakturerad 1495 kr. Det är köparen som ansöker om medlemskap, vilket föreningen enligt lag skall pröva, det finns inte enligt min mening utrymme att villkora det med en kostnad utöver att enligt stadgarna fakturera köparen/säljaren för överlåtelseavgiften när ansökan väl är godkänd.**

I det aktuella fallet har komplett medlemskapsansökan och erforderliga handlingar redan tillställts.

Hej [REDACTED]

Mäklarservice är en separat tilläggstjänst som sker utöver den löpande förvaltningen som vi utför åt en bostadsrättsförening, varför vi tar ut en avgift för det arbete Mäklarservice innebär för oss. Den avgift som tas ut är inte en avgift som föreningen tar ut enligt bostadsrättslagen, utan en avgift för en separat tilläggstjänst som tillhandahålls av Nabo som extern aktör.

Den aktuella medlemsansökan kommer att hanteras skyndsamt i enlighet med Nabos sedvanliga rutiner och villkor för betalning av tilläggstjänster.

## Case 2: Prissättning i varje knutpunkt – portalen som löpande kassaapparat

*HSB och Riksbyggen/Ny-Medlem – tidsbaserade avgiftsgränser*

*Förvaltare: HSB respektive Riksbyggen (via Ny-Medlem) • Mönster: Portal som raderar eller förbrukar material efter 8–9 månader och kräver full ny betalning • Källa: Enkätundersökning bland fastighetsmäklare*

Portalen prissätter inte bara det initiala informationsuttaget. Den prissätter varje knutpunkt längs processens väg, inklusive när affären drar ut på tiden av skäl som ligger utanför mäklarens kontroll. Källmaterialet och enkätundersökningen visar att flera förvaltare byggt in automatiska avgiftsgränser i sina portalflöden, som tvingar fram ny betalning när processer tar längre tid än ett godtyckligt bestämt tidsintervall.

HSB:s portal raderar allt material efter åtta månader och kräver att betalning sker om från grunden för att mäklaren ska kunna ansöka om medlemskap. En respondent i enkäten beskriver konsekvensen: 'Allt ska ske i portalen inom 8 månader, annars blir det att registrera ett nytt ärende igen och betala igen.' En annan respondent konstaterar om HSB: 'Likadant varje gång – de tar ut denna avgift oavsett.'

Riksbyggen har outsourcat sin hantering till Ny-Medlem, vars allmänna villkor anger att en mäklarbild anses 'förbrukad' efter nio månader. En respondent rapporterar: 'Dvs ingen uppdaterad mäklarbild eller möjlighet att ansöka om medlemskap är möjlig utan att betala en gång till.' Riksbyggen saknar dessutom ett telefonnummer till Ny-Medlem, och telefonisten kan inte koppla vidare till ansvarig chef vid problem.

Det som är analytiskt viktigt här är att avgiftsgränsen inte är kopplad till ett faktiskt arbetsmoment. Det är ett pris för att affären existerar längre än förvaltarens godtyckliga tidsintervall. Prissättningen sker i en knutpunkt som förvaltaren ensidigt definierat, utan förhandling och utan att mäklaren kan påverka när den nås. Det är ett tydligt uttryck för den prissättningsmakt som inlåsningsger: när byteskostnaderna är höga och alternativet saknas kan förvaltaren sätta avgifter i varje led.

### Informationsmonopolet sätter priset, men bär ingen risk

De fall som redovisats visar hur marknadsstrukturen styr och skapar beteende. Systemet är designat för att producera ett konsekvent utfall: mäklaren betalar, och försök att gå utanför portalerna bestraffas genom högre kostnader och längre ledtider.

Ur ett marknadsperspektiv handlar det om informationsasymmetri. En part kontrollerar information som andra saknar men behöver. Följdefekten är moralisk risk: den part som kontrollerar informationen behöver inte bära konsekvenserna om det brister. Då försvagas incitamenten att hålla hög kvalitet. Om det dessutom kan innebära extra intäkter att inte uppdatera information i tid, eftersom fördröjning och förfallna tidsintervall utlöser nya avgifter så förstärks det beteendet ytterligare.

Shapiro och Varian beskrev i 'Information Rules' (1999) hur aktörer i nätverksekonomi strävar efter plattformslög och inlåsnings. Situationer där byteskostnaderna blir tillräckligt höga för att binda en användare till ett system och därigenom ge plattformsägaren en betydande prissättningsmakt. Det är inte fråga om monopol i traditionell mening. Det är plattformsmakt, och den är svårare att reglera med klassiska konkurrensrättsliga verktyg. Enkäten understryker bilden: 90 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna uppger att förvaltarnas portaler skapar en inlåsningsseffekt där information inte kan flöda fritt mellan mäklare, banker och myndigheter.

***”Om det dessutom kan innebära extra intäkter att inte uppdatera information i tid, eftersom fördröjning och förfallna tidsintervall utlöser nya avgifter så förstärks det beteendet ytterligare.”***

## Case 2 – fritextsvar enkät – urval.

Tre oberoende respondenter beskriver samma mönster hos två olika förvaltare: avgiften är inte kopplad till ett arbetsmoment utan till ett tidsintervall som förvaltaren ensidigt satt. Affären kan ha stått still av skäl utanför mäklarens kontroll – avgiften tas ut ändå.

### Om HSB:

”Allt ska ske i portalen inom 8 månader, annars blir det att registrera ett nytt ärende igen och betala igen.”

”Likadant varje gång – de tar ut denna avgift oavsett.”

### Om Riksbyggen/Ny-Medlem:

”Att Riksbyggen outsourcat hanteringen till Ny-Medlem. Ny-Medlem i sin tur säger i sina allmänna villkor att en mäklarbild anses förbrukad efter 9 månader. Dvs ingen uppdaterad mäklarbild eller möjlighet att ansöka om medlemskap är möjlig utan att betala en gång till.”

# Tema 03

*Informationsbrist  
som affärsmodell*

# Gratisflödet som är konstruerat för att inte räcka

Fastighetsmäklare kan i de flesta förvaltarens system begära ett gratis lägenhetsutdrag ur lägenhetsförteckningen. Det är förvaltarens svar på lagens krav om kostnadsfri tillgång. Men gratisflödet är inte utformat för att räcka. Syftet är i stället att skapa behov av den avgiftsbelagda mäklarbilden.

Affärsmodellen liknar ett så kallat freemium-upplägg: gratisversionen är tillräcklig för basanvändning, men skapar behov av premiumversionen för mer avancerad användning. Det är i sig inte principiellt problematiskt. Problemet uppstår på marknaden för mäklarbilder, eftersom det rör sig om lagstadgad information som syftar till att skydda och informera en konsument i en bostadsrättsaffär. Den information som saknas i gratisversionen är information som mäklaren enligt lag är skyldig att redovisa. Gränsen dras inte utifrån rimlig servicelogik utan utifrån vad som i praktiken skapar ett tvång att betala.

## Case 1: Riksbyggen-jämförelsen – sida vid sida

*Riksbyggen / BRF Fiskelyckan, samma förening och lägenhet*

*Förvaltare: Riksbyggen (fakturering via Rafino) • Kostnad mäklarbild: 775 kr • Kostnad årsredovisning: 155 kr • Kostnad stadgar: 155 kr • Gratisflöde: lägenhetsutdrag, 0 kr*

I källmaterialet finns en sida-vid-sida-jämförelse från samma förening och samma lägenhet. Den betalda mäklarbildens innehåller uppgifter som saknas i gratisutdraget: inre fond (0 kr), andelstal (1,18619 %), andelstal insats (1,12252 %), förvärvsår och förvärvspris, skuld per dagens datum, byggnadsår samt individuell mätning (ja/nej). Det urvalet gör gratisflödet otillräckligt för att uppfylla kraven enligt fastighetsmäklarlagen.

Det är inte en slumpartad skillnad i 'extra service'. Urvalet konstruerar ett tvång. I källmaterialet bekräftar en av de stora förvaltarna detta explicit, och skriver att mäklarbildens 'innehåller mer uppgifter än ett lägenhetsutdrag' och ger ut 'mer matnyttig information som ni kommer behöva i samband med försäljningen'. Skillnaden är med andra ord medveten och syftar till att driva köp.

Enkäten stödjer systematiken i upplägget. Av de respondenter som jämfört manuellt utdrag med betald mäklarbild uppger 73 procent att avgörande information saknades i det manuella utdraget. De uppgifter som oftast nämns är andelstal, pantsättning och årsavgift, exakt de fält som Riksbyggen-jämförelsen dokumenterar.

***”Problemet uppstår på marknaden för mäklarbilder, eftersom det rör sig om lagstadgad information som syftar till att skydda och informera en konsument i en bostadsrättsaffär. Den information som saknas i gratisversionen är information som mäklaren enligt lag är skyldig att redovisa.”***



## Case 2: När informationen är fel och mäklaren tvingas bli mellanhand

Allabrf / Stampgatan 7, BRF Gjuteriet, augusti 2025

Förvaltare: Allabrf • Problem: mäklarbild visar 2 lån, Swedbank uppger 3 • Datum: 28 augusti 2025

I en dokumenterad mejlkonversation gäller frågan pantsättning: Swedbank uppger att det finns tre lån som belastar objektet, medan mäklarbild visar två. Mäklaren kan inte få förvaltaren att kommunicera direkt med banken och hamnar i rollen som budbärare. Till slut sätter mäklaren ner foten:

“Eftersom de uppenbarligen inte kan kontakta er själva, tar jag nu detta initiativ på deras vägnar. Efter det här mejlet kommer jag inte längre att agera som mellanhand. Jag förväntar mig att ni nu löser detta direkt sinsemellan och ser till att uppgifterna korrigeras korrekt.”

— Mäklaren, 28 augusti 2025

Caset fångar en av ansvarsförskjutningens praktiska konsekvenser. Mäklaren bär ansvaret för affärens genomförande och är beroende av information hen inte fritt kan inhämta, verifiera eller korrigera. Det är viktigt att notera att mäklaren inte är ansvarig för att uppgifterna i sig är ursprungligen korrekta. Det ansvaret vilar på föreningen och förvaltaren. Men mäklarens omsorgsplikt innebär att hen ska agera när uppgifterna är uppenbart felaktiga, och det kräver tillgång till kontaktytorna. Den tillgången äger förvaltaren, inte mäklaren. Resultatet är en situation där mäklaren har skyldigheten men saknar verktygen.

Enkäten bekräftar att problemet inte är ovanligt: 47 procent av de tillfrågade uppger att de upplevt inaktuell eller felaktig information i köpt mäklarbild.

### Stödjande exempel: Priset som kommer efteråt

Okänd förvaltare – efterdebitering utan prisuppgift

Avgift: 531 kr inkl. moms • Metod: mäklarbild beställd per e-post, faktura skickad i efterhand • Handskriven notering: priset framgick inte i mejlkonversationen

I ett dokumenterat fall begär en mäklare en mäklarbild via e-post, får dokumentet skickat och får därefter en faktura utan att priset framgick vid beställningstillfället. Det skapar en osäkerhetszon där mäklaren inte kan planera kostnad, vidaredebitering eller process. Det är svårt att tala om ett informerat val mellan gratis och betalt när priset materialiseras i efterhand. Transparent prissättning är en grundförutsättning för en fungerande marknad. När priset inte är känt vid beställningstillfället kan aktören inte göra ett rationellt val. Det är en konsumentskyddsfråga lika mycket som en branschfråga.

### Gratisflödet som säljkanal istället för alternativ

Informationsbristen är inte ett misstag i systemet. Den är en funktion i modellen. Gratisflödet finns, men det lämnar systematiska luckor just där mäklaren måste vara säker. Den betalda mäklarbild säljs som den matnyttiga versionen, men när den är fel är det ändå mäklaren som bär konsekvensen och måste jaga rättning. Det är ett system där risken är ojämnt fördelad och där den part som tjänar på informationsflödet inte är den part som drabbas när det brister.

Enkätmaterialen innehåller en formulering som sammanfattar temats kärna lakoniskt: “Andelstal, avgift, kvadratmeter, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, nettoskuldssättning. Ja, så gott som allt.” En annan respondent dokumenterar ett fall där förvaltaren vägrade lämna ut andel i föreningen med hänvisning till att mäklaren kan räkna ut det själv från årsredovisningen, och att förvaltarens jurister biträder i sådana fall, mot 2 200 kronor per timme, aldrig mindre än en timme.

## Case 2 – korrespondens – urval.

Mäklaren har informerat föreningen, laddat upp tilläggsavtal och försökt få förvaltaren att kommunicera direkt med banken. Ingenting händer. Det gula markeringen visar det ögonblick mäklaren slutar agera mellanhand – och konstaterar att det är ett ansvar hen aldrig borde ha haft.

M - 2026-01-08 14:04  
Hej. Vi vill uppmärksamma er på att det finns en skuld hos säljaren som behöver lösas innan tillträdet.  
BESVARA

E [REDACTED] 2026-01-09 08:37  
Hej, Har ni skickat ut påminnelse till ägaren om den skulden? Vad är det för skuld?  
BESVARA

N - 2026-01-09 10:18  
Hej, jag har skickat ut avin på nytt till säljaren nu. Allt gott.

E [REDACTED]  
Hej. Där är ett nytt tillträdesdatum för överlåtelsen, 13/5. Jag har laddat upp tilläggsavtalet. Jag kan inte ändra datumet här i ert system. Ser ni till att ändra datumet här i systemet och så att det ser rätt ut på mäklarbilderna vi framöver kommer ta ut? För i tidigare affärer så har inte detta uppdaterats för oss så att det ser rätt ut.  
BESVARA

E [REDACTED]  
Vi fick även till oss från köparna som hade fått en avi av er från gamla tillträdesdatumet och framåt. Tidigare har vi alltid skött fördelningen av månadskostnaden om det är överlåtelse mitt i en månad. Det är bra för oss att veta om ni kommer att sköta månadskostnaden och fördelningen eller om vi behöver göra något där. Så att inte säljare/köpare betalar fel och för mycket  
BESVARA

E EF - 2026-03-06 14:43  
Hej! Vanligtvis så är det säljaren som betalar för tillträdesmånaden om tillträde är mellan den 2-31 i månaden. Men eftersom vi i detta fallet, registrerade den här överlåtelsen i ett kvartal som ännu inte var aviserat, delas avierna för respektive dagar på säljare och köpare. Den här informationen går alltid ut i samband med beställning av mäklarbild. Ha de fint!

Från: [REDACTED]  
Skickat: den 28 augusti 2025 11:22  
Till: FB.avnoteringar <avnoteringar@swedbank.se>  
Kopia: Styrelse <styrelse@allabrf.se>; gjuterietbrf@gmail.com  
Ämne: VB: Stampgatan 7, BRF Gjuteriet, lgh 10502-9

**External email. Do not click on links or attachments unless you recognize the sender.**

Hej!

Jag har varit i kontakt med bostadsrättsföreningen angående att den bifogade mäklarbilderna endast visar två lån hos Swedbank, medan ni uppger att det finns tre lån som belastar objektet. Jag har informerat föreningen om att mäklarbilderna måste uppdateras så att samtliga lån registreras korrekt.

Föreningen, vars förvaltning sköts av allabrf.se, har meddelat mig att de behöver ett underlag från banken för att kunna registrera och korrigera uppgifterna.

Eftersom de uppenbarligen inte kan kontakta er själva, tar jag nu detta initiativ å deras vägnar.

Efter det här mejlet kommer jag inte längre att agera som mellanhand. Jag förväntar mig att ni nu löser detta direkt sinsemellan och ser till att uppgifterna uppdateras korrekt.

Vanliga hälsningar

[REDACTED]

# Tema 04

*Samma transaktion,  
flera räkningar*

# Varför inlåsningsen är rationell för förvaltaren

De tre föregående temana beskriver hur inlåsningsen fungerar i praktiken. Det här temat riktar blicken mot varför den är rationell att upprätthålla – och visar att förvaltaren i många fall redan har en etablerad intäktsström från samma transaktion som portalavgifterna tar betalt för en gång till.

## Nyckelbeviset: förvaltningsavtalet

*Delagott / BRF Gredelby Hagar – förvaltningsavtal med prislista*

*Förvaltare: Delagott • Avtalskonstruktion: överlåtelse- och pantsättningsavgifter 'tillfaller' förvaltaren • Innebär: förvaltaren har en etablerad intäkt kopplad till varje överlåtelse – utöver de avgifter som tas ut i mäklarledet*

Avtalet med BRF Gredelby Hagar anger att överlåtelse- och pantsättningsavgifter tillfaller förvaltaren. Det är ett ovanligt transparent bevis på den ekonomiska logiken: förvaltaren tar redan del av de avgifter som lagstiftaren avsåg skulle täcka administrationen vid överlåtelse, och tar sedan betalt igen av mäklaren för dokumentuttag och hantering i samma transaktion. Syftet med att i lag reglera möjligheten till överlåtelseavgift var att täcka kostnaderna för föreningens administration vid ägarbyten, kostnader lagstiftaren avsåg borde bäras av den säljande eller köpande parten snarare än av föreningen gemensamt. När förvaltaren tar del av denna avgift via avtalet med föreningen, och dessutom tar betalt av mäklaren för dokumentuttag och handläggning i samma transaktion, uppstår frågan om vad som faktiskt täcks av vad. Att konstruktionen finns visar explicit det som vår tidigare rapport på temat argumenterade för. Att det är frågan om regelrätt dubbeldebitering av en kärnuppgift för förening och förvaltare.

Delagott-avtalet är det enda direkt dokumenterade exemplet i materialet. Mäklarsamfundet bedömer dock att liknande avtalsupplägg, där förvaltaren tar del av överlåtelse- och pantsättningsavgifter, är ett vanligt förekommande mönster i branschen. Det kan på inget sätt beskrivas som ett upplägg som gynnar bostadsrättsföreningen.

I en idealmodell täcker överlåtelseavgiften föreningens och förvaltarens administrationsarbete kring ägarbytet, medan mäklaren sköter sin del och hämtar in de uppgifter som krävs. I det material rapporten dokumenterar framträder en mer fragmenterad verklighet: administrationen delas upp i flera prissatta händelser, och den part som kontrollerar informations- och ärendeflödet lägger avgiftsuttag i varje steg.

## Incitamentens logik

Enkätens starkaste belägg för dubbelbetalningens faktiska förekomst är att 80 procent av de tillfrågade uppger att föreningen också tog ut överlåtelseavgift av köparen i samma affär som förvaltaren debiterade för mäklarbild eller hantering. Det är en stark indikation på att dubbeldebitering är ett normaltillstånd snarare än ett undantag.

Det är inte nödvändigt att slå fast att varje enskild avgift är olaglig eller att varje förvaltare medvetet dubbeldebiterar. Det räcker att konstatera att den aktör som kontrollerar informationsflödet har ekonomiska incitament att behålla den kontrollen. Så länge överlåtelseavgifter tillfaller förvaltaren och portaler prissätter varje knutpunkt i samma process, är det rationellt att värna om den inlåsningsen som gör det möjligt.

## Nyckelbeviset: förvaltningsavtalet

Det sista stycket i avtalet är det analytiskt avgörande. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter enligt bostadsrättslagen debiteras medlemmarna – och tillfaller Delagott. Samma förvaltare tar sedan betalt av mäklaren för hantering i samma transaktion.



### EKOMOMISK FÖRVALTNING

Det är ovanligt att vi behöver extradebitera någonting inom den ekonomiska förvaltningen. När det är extra mycket jobb med att upprätta lokalhyresavtal är ett exempel på när vi kan göra detta.

Arbetsuppgifter	Frekvens	Dokumentation	Ingår i fast ersättning	Ersätts särskilt
Hålla medlems och lägenhetsförteckning uppdaterad.	Löpande	Digital	X	
Avisera hyror och årsavgifter inklusive påminnelser och inkasso.	Månadsavier/ kvartalsavier.	Digitalt och på papper	X	
Rapportera försenade hyror till styrelsen.	Löpande	Digitalt	X	
Elektronisk leverantörsfaktura-hantering med digital attest av styrelsen.	Löpande	Webb	X	
Upprätta förslag till resultatbudget	1 gång/år	Email	X	
Löpande bokföring	Löpande	Kvartalsrapp. digitalt	X	
Lämna kontrolluppgifter till Skattemyndighet och medlemmar	2 gång/år	Digital	X	
Sköta arvoden till styrelse, inklusive skatter	2 gång/år	Digital	X	
Upprätta föreningens inkomstdeklaration	1 gång/år	Digital	X	
Betala fastighetsskatt och inkomstskatt	12 gång/år	Digital	X	
Upprättande av bokslut och årsredovisning. Ta fram underlag för revision.	1 gång/år	Analog	X	

**Bostadsrättsföreningens styrelse** är skyldig att ombesörja att samtliga underlag avseende föreningens medlemmars pantsättningar och överlåtelser tillhandahålls Delagott. Om det ej sker kan Delagott ej upprätta ett korrekt och aktuellt register över detta. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift enligt bostadsrättslagen, 2,5% respektive 1% av pbb, debiteras medlemmarna och tillfaller Delagott.

Slutsatser

# Avslutande reflektioner - ett marknadsmisslyckande i fyra akter

Fyra teman och fyra olika mekanismer, men en gemensam logik. Förvaltaren kontrollerar ett informationsflöde som andra är beroende av. Den kontrollen ger prissättningsmakt utan konkurrenstryck, skapar felaktiga incitament för kvalitet och ansvarstagande, och resulterar i en ansvarsstruktur där konsekvenserna hamnar hos de parter som har minst kontroll.

Det är viktigt att förstå orsakskedjan. Grunden är inlåsnigen: när en bostadsrättsförening väl anlitat en förvaltare och dennes system är installerat uppstår byteskostnader som i praktiken gör det svårt att byta. Den enskilda förvaltaren har därmed ett lokalt monopol på den aktuella föreningens informationsflöden, oavsett hur konkurrensutsatt marknaden är i stort. Det lokala monopolet ger prissättningsmakt. Prissättningsmakten gör det möjligt att ta betalt i varje knutpunkt, höja avgifter utan hänsyn till efterfrågan och betalningsvilja och designa ett gratisflöde som driver mot betalversionen.

Följdeffekten är moralisk risk. Förvaltaren kontrollerar informationskvaliteten men bär inte konsekvensen när den är fel. Mäklaren bär ansvaret för affärens genomförande och är beroende av information hen inte fritt kan inhämta, verifiera eller korrigera. Det skapar en incitamentsstruktur som minskar förvaltarens drivkraft att hålla hög kvalitet, och som i vissa fall gör felaktig eller inaktuell information direkt intäktsdrivande, eftersom korrigeringskräver en ny betalning. Det är inte en anklagelse om illvilja. Det är en beskrivning av hur marknadsmisslyckanden fungerar: systemet producerar oönskade utfall även utan att enskilda aktörer aktivt vill det.

Ansvarsförskjutningen är konsekvensen av den här strukturen, inte en separat händelse. Den uppstår när de parter som bär konsekvenserna: mäklaren, säljaren, köparen inte är de parter som kontrollerar premisserna. I Tema 1 kan mäklaren inte agera effektivt som säljarens ombud. I Tema 2 tvingas mäklaren betala för att rätta förvaltarens egna systemfel. I Tema 3 bär mäklaren ansvaret för information hen inte fritt kan inhämta. I Tema 4 uppstår intäktsstrukturer som ger förvaltaren rationella skäl att upprätthålla inlåsnigen.

Det som gör ansvarsförskjutningen principiellt annorlunda än det faktum att mäklaren alltid är en mellanhand är just den kommersiella logiken. Om mäklaren hade föreningen som direkt motpart skulle informationen fortfarande ägas av föreningen, och processen fortfarande kunna vara trög och oprofessionell. Men det skulle inte finnas ett kommersiellt incitament att göra den trög eller låsa in information. En styrelse, föreningen och dess enskilda medlemmar tjänar ingenting på att bromsa. En förvaltare med portalintäkter och avgifter knutna till transaktionsvolymen gör det. Friktionen är monetariserad, och när friktion är monetariserad uppstår ett rationellt skäl att upprätthålla den.

***”En styrelse, föreningen och dess enskilda medlemmar tjänar ingenting på att bromsa. En förvaltare med portalintäkter och avgifter knutna till transaktionsvolymen gör det. Friktionen är monetariserad, och när friktion är monetariserad uppstår ett rationellt skäl att upprätthålla den.”***

## Konsekvenskedjan för konsumenten

Rapportens handlar ytterst inte om fastighetsmäklares svårigheter vid förmedling av bostadsrätter. Den handlar om ett underrapporterat marknadsmisslyckande på den delen av bostadsmarknaden där flest transaktioner sker och som betingar högst värde. Vem bär riskerna med och konsekvenserna av detta marknadsmisslyckande?

Säljaren betalar dubbelt: via sin månadsavgift för förvaltning, och via mäklaren i transaktionen i de fall där det avtalas om vidarefaktureringskostnader i samband med förmedlingen. Säljaren kan inte heller säkerställa att ombudet agerar effektivt eftersom ombudet regelmässigt stoppas vid grinden. Köparen förväntas fatta ett välgrundat beslut baserat på information vars kvalitet och fullständighet kontrolleras av en aktör utan direkt intresse av att köparen har korrekt underlag. Och mäklaren, som är skyldig att tillhandahålla den informationen, kan varken fritt inhämta den, garantera dess korrekthet, eller effektivt initiera rättning när den är fel.

## Slutsatser

Rapporten har dokumenterat fyra återkommande mönster i hur fastighetsförvaltare hanterar lagstadgad information och administrativa moment vid bostadsrättsöverlåtelser. Mönstren är inte slumpmässiga. De följer en gemensam logik: den part som kontrollerar informationsflödet har ekonomiska incitament att behålla den kontrollen, och systemet är utformat på ett sätt som konsekvent producerar friktion, avgifter och ansvarsförskjutning på bekostnad av säljare, köpare och mäklare.

Det teoretiska ramverk som tillämpas i rapporten, informationsasymmetri, inlåsnings effekter, moralisk risk och principal-agent-problematik, är inte akademiska ornament. De är välbelagda verktyg för att förstå varför marknader ibland producerar utfall som skadar kunder och konsumenter även i frånvaro av avsiktlig illvilja. Det är den typen av strukturella marknadsmisslyckanden som kräver institutionell respons.

Bostadsmarknaden är en av de mer reglerade marknaderna i Sverige. Den regleringen förutsätter att lagstadgad information är tillgänglig, korrekt och kostnadsfri att inhämta för den som har rätt till den. Materialet i denna rapport visar att denna förutsättning i dag inte är uppfylld, och att den systematiskt undergrävs av en affärsmodell vars logik rapporten nu har dokumenterat. Frågan är inte primärt om enskilda bostadsrättsföreningar, genom förvaltarnas hantering, oavsiktligt agerar lagstridigt. Det måste framtida rättstillämpning avgöra. Frågan är om en marknad som idag fungerar som en digital tullstation, där incitamenten för felaktig och bristfällig information är stora och ansvar konsekvent förskjuts, är förenlig med lagstiftarens intention. När ett offentligt register för alla bostadsrätter nu är under konstruktion vore det en skam om det byggs utan att rätta till de uppenbara marknadsmisslyckanden som den här rapporten dokumenterar.

***”När ett offentligt register för alla bostadsrätter nu är under konstruktion vore det en skam om det byggs utan att rätta till de uppenbara marknadsmisslyckanden som den här rapporten dokumenterar.”***

# Bilaga

## Bilagor

Dokumenttyp	Förvaltare	Period	Innehåll	Källa	Tema / case
Mejlkonversation	Bredablick	Feb–mars 2026	Fullmakt ignoreras, portalkrav, GDPR-motivering för att neka digital leverans	Mäklare, Skåne	T1, Case 1
Portalkonversation	SBC	Sept 2025–april 2025	Konkludent avtal konstrueras ensidigt, manuell avgift 1 495 kr	Mäklare, Skåne	T1, Case 2
Mejlkonversation	SBC	Mars 2026	Styrelse agerar som förvaltarens förlängda arm, två föreningar samma dag	Mäklare, Stockholm	T1, Stödjan- de exempel
Mejlkonversation	Nabo	Jan 2026	Kopplingsvillkor, chefsjurists skriftliga bekräftelse av affärsmodellen	Mäklare, Stockholm	T2, Case 1
Portalskärmdumpar och ärendeloggar	Bredablick, HSB, Riksbyggen	2024–2026	Portalgränssnitt, prislister, ärendehantering och tidsbaserade avgiftsgränser	Mäklare, Skåne	T2, Case 2 (stöd)
Enkät, fritextsvar	HSB, Riksbyggen/Ny-Medlem	2026	Tidsbaserade avgiftsgränser, ny betalning krävs efter 8–9 månader	Anonymiserat	T2, Case 2
Bildbevis / jämförelse	Riksbyggen	2025	Sida vid sida: betald mäklarbild vs. gratis lägenhetsutdrag, samma förening och lägenhet	Mäklare, Skåne	T3, Case 1
Mejlkonversation	Allabrf / Swedbank	Aug 2025	Felaktig mäklarbild, mäklare tvingas till mellanhandsroll mellan bank och förvaltare	Mäklare, Skåne	T3, Case 2
Faktura + mejl	ABJ Boförvaltning	Jan 2026	Efterdebitering utan prisinformation vid beställningstillfället	Mäklare, Stockholm	T3, Stödjan- de exempel
Förvaltningsavtal	Delagott	Jan 2026	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tillfaller förvaltaren, explicit avtalsklausul	BRF Gredelby Hagar	T4, Nyckel- bevis
Fakturor*	Bredablick, HSB, Riksbyggen/Rafino, Nabo, SBC, Fastum, Simpleko, Interesta, Castor, Förvaltning Syd, ABJ	2024–2026	Prisintervall och debiteringsmodeller, separat fakturering av stadgar och årsredovisning	Mäklare, Skåne / Stockholm / Örnsköldsvik	T3 (prisunderlag), T4 (dubbeldebitering)
Enkät, aggregerade svar		2026	71 giltiga svar, fastighetsmäklare verksamma i hela landet	Anonymiserat	Samtliga teman

\* Fakturamaterialet omfattar totalt 25+ enskilda dokument fördelade på elva förvaltare. Enkäten redovisas på två rader då fritextsvar och aggregerade svar används i olika sammanhang i rapporten.

