



Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Kommer en konsument med utredningens förslag nu att kunna göra ett riktigt genomtänkt och privatekonomiskt bra bostadsrättsköp, oavsett bildningsform?

”Det krävs ett helt nytt sätt att tänka, för att rätta till de problem som uppstått till följd av det gamla sättet att tänka”. Här nedan ges några kommentarer när det gäller utredningen tillsammans med förslag till att ytterligare förbättra kvalitén och öka konsumentorienteringen när det gäller köp av bostadsrätt. Huvudfokuseringen ligger här på frågor som gäller för befintliga bostadsrättsföreningar samt vid ombildning från hyresrätt till bostadsrättsförening. Syftet med detta dokument är att bidra till nya idéer för att stärka konsumentskyddet och utveckla bostadsrätten som boendeform.

- Har man haft ett öppet förhållningssätt med ett helhetsperspektiv, baserat utifrån köparens värdeskapande process, när man inlett denna utredning?
- Vad är det för konkreta fel som man avsett att ta bort? Har man lyckats?
- Kommer det att nu gå att göra en riktigt trygg, genomtänkt och privatekonomiskt hållbar bostadsrättsaffär med de förslag som nu har presenterats i utredningen?

För mer information så går du in på: Fastitia.se / Boanalys.se / AAbrof.se

Innehållsförteckning:

- 2. Vem är egentligen boendeformen bostadsrättsförening till för?***
- 3. Vem är egentligen bostadsrättsföreningens årsredovisning till för?***
- 4. Texten om årsredovisningen på s. 3 fortsätter här.***
- 5. Förslag vid nybildning och ombildning till bostadsrättsförening.***
- 6. Förslag till förbättringar inom bostadsrättsföreningens regelverk***
- 7. Förslag på förbättringar inom mäklartjänsten***
- 8. Förslag på förbättringar inom revisorstjänsten och skatter***



Vem är egentligen boendeformen bostadsrättsförening till för?

- Är den till för byggföretag, intygsgivare, redovisningsekonomer och revisorer eller är den till för konsumenter i form av bostadsrättshavare/köpare (befintliga och blivande)?
- Om man nu kan konstatera att bostadsrätten inte är till för enbart redovisningsekonomer och revisorer osv. Varför får då inte konsumenterna/bostadsrättshavarna vara med och tycka till om hur deras boendeform ska vara utformad och hur den ska kunna förbättras? Vilken information de önskar få ta del av och hur den ska vara utformad/designad?
- Varför finns det ingen rikstäckande intresseorganisation för bostadsrättshavare liknandes Hyresgästföreningen? Där bostadsrättshavare kan bli medlemmar för en viss ersättning och få rådgivning och medlingshjälp vid tvister med styrelsen och även styrelsen vid tvister med föreningens olika leverantörer/aktörer? Som en länk mellan kunden och etablissemangen?
- Varför har mäklarna inte en affärsmodell som stärker konsumentens behov av att få tänka igenom och analysera risker i den aktuella föreningen efter en visning, innan en bindande kontraktskrivning sker? När det går utmärkt i marknadskrafternas "mecka" USA?
- Lagstiftningen är "otydlig" för vad som bör gälla vid tvister inom bostadsrätten. Är det Jordabalken, köplagen, avtalslagen eller kanske konsumentköplagen?
- Med tanke på detta ovan och nedan, så har man på konsumenten/köparen lagt en mycket långtgående undersökningsplikt. Medan de olika aktörerna inom branschen med ekonomiska särintressen får agera nästan som de vill, utan större risk för att drabbas av några ekonomiska påföljder när skada uppkommer för bostadsrättsföreningen eller dess medlemmar och köpare av bostadsrätt.
- Borde förvaltningsberättelsen vara ett "självföklarande" dokument (där resultat och balansräkningen samt noter mer agerar som en bilaga för revisorn)? Bör kanske även eventuella anmärkningar från revisorns revisionsberättelse tydligt framgå i förvaltningsberättelsen?
- Avskrivningen bör tas helt bort och ersättas med amortering, enligt plan och sparande till kommande underhåll, enligt underhållsplan tillsammans med en tydlig finansieringsstrategi.



Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Årsredovisningen och annan viktig information om bostadsrättsföreningen.

Vem är egentligen bostadsrättsföreningens årsredovisning till för?

- Kan en redovisningsekonom och revisor förstå och tolka en årsredovisning, så innebär det inte att en konsument kan det. Om en konsument kan förstå och tolka en årsredovisning, borde rimligtvis även en redovisningsekonom och revisor kunna det? Där för ska en årsredovisning innehålla information och upprättas, utifrån ett tydligt konsument och köparperspektiv (se mitt tydliga förslag **Kbrf** på www.fastitia.se/nyheter).
- Vad händer om en bostadsrättsförening upprättar en annan form av årsredovisning eller gör en förvaltningsplan som är betydligt enklare, tydligare och bättre för konsumenten än den nuvarande modellen eller den modell som presenterats som bilaga i utredningen?
- Förvaltningsberättelsen ska väl ge en rättvisande översikt av föreningens verksamhet och dess risker och utveckling. Det ska inledningsvis förklaras vad som menas med: Att tillvarata bostadsrättshavarnas ekonomiska intressen. Bör förtydligas i BRL.
- Om styrelsen (bostadsrättshavare) inte är den som har upprättat årsredovisningen, så ska det tydligt framgå på framsidan vilket företag och/eller person som upprättat den med kontaktinformation. Det ska tydligt framgå hur föreningens finansieringsstrategi för finansieringen av kommande underhåll och investeringar ser ut.
- Föreningens äkthetsgrad resp. oäkthetsgrad i % ska tydligt redovisas på framsidan. Tydlig information (vid oäkta eller på gränsen till oäkta) om vad det innebär att köpa en oäkta bostadsrätt ska tydligt framgå i förvaltningsberättelsen samt vad som gäller juridisk person.
- I årsredovisningen ska det tydligt framgå föreningens vision, verksamhetsidé och olika policys. Har man under året agerat efter detta? Det ska granskas av revisorn vid upprättandet av revisionsberättelsen. Kontot fond för yttre underhåll ska tas bort, den är vilseledande.
- Föreningar ska åläggas att ha en hemsida. På denna hemsida ska följande information finnas: Stadgar, ekonomisk plan, de tre senaste årsredovisningarna, underhållsplan, budget, samtliga stämmoprotokoll, information om eventuella hyreskontrakt och leverantörsavtal samt information från styrelsemöten som påverkar alla bostadsrättshavare och köpare/mäklare.
- Varför ska man tillämpa årsredovisningslagens regelverk som vänder sig till att man bör ha en likvärdig struktur för årsredovisningen oavsett organisationsform. Då bostadsrättsföreningar förvaltas till stora delar av företag som nästan uteslutande verkar mot denna målgrupp. Då blir ju inte det ett problem, snarare en bra grund för att särskilt anpassa årsredovisningen för att passa intressenterna av bostadsrättsföreningar.
- Årsredovisningen är ett informationsverktyg för skatteverket där ett företag ska redovisa ett resultatunderlag för sin beskattning. BRF (äkta) betalar ju ingen skatt oavsett resultat. Om årsredovisningslagen ska gälla för BRF, så ska den omfatta vad som gäller **6 Kap. 1 § p. 1-3**. EU direktivet medger undantag och det går före svensk lag (se sidan 103-104).



Texten om årsredovisningen på s. 3 fortsätter här.

- När det gäller nyckeltalen i utredningens bilaga 2 på sidan 427: Årsavgift per kvm, så är det fel. Årsavgiften per kvm ska beräknas enligt följande: Årsavgifter i kr / yta för bostadsrätter i kvm. I de övriga nyckeltalen ska det vara total uthyrningsbar yta = (summa BOA + LOA) annars blir det fel här med.
- Hur man sedan kommer fram till ordet **återinvesteringar** som ett nyckeltal där det tydligen kräver två A4 sidor (se sid 431-433) för att beskriva detta med reparation och underhåll. Hur många brf är det som håller på med investeringar i nybyggnation? Det är väl möjligtvis vindsinredningar och/eller konvertering av lokaler till bostadsrätter då. Hur många sk Attefallshus har byggts på bostadsrättsföreningars mark?
- Nyckeltalet för **Räntekänslighet** som den är formulerad här, är meningslös, då den oftast är direkt kopplad till bostadsrättsföreningens skuldsättningsgrad. Den kan vara intressant i de fall där andelstalen avviker kraftigt mellan bostadsrätter med samma yta.
- I övrigt så hänvisar jag till nyckeltalen i min nya webbtjänst för ett mer affärsmässigt agerande i bostadsrättsföreningars styrelser som heter www.AAb rf.se och min konsumenttjänst för att köpa bostadsrätt som heter www.boanalys.se eller på www.fastitia.se/nyheter
- Borde det i lägenhetsregistret även framgå om det finns tillstånd från styrelsen och intyg av behörig fackman för åtgärder som t ex badrumsrenovering, byte av el, ventilation, element och ändrad planlösning?
- Borde det i årsredovisningen framgå olika byggnadstekniska och miljömässiga risker inom föreningens fastighet?
- Bör det vid oäkta bostadsrättsföreningar (och potentiellt oäkta) finnas ett tydlig exempel i årsredovisningens förvaltningsberättelse som visar på skillnaden när det gäller beskattningen vid äkta resp oäkta bostadsrättsföreningar?



Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Nybildning av bostadsrätt och ombildning till bostadsrättsförening.

- Det måste finnas ett tydligt informationsmaterial upprättat av en konsumentorganisation eller t ex boverket som byggherren/mäklare eller ombildningskonsulten ska presentera för köparna, där det tydligt ska framgå vilka risker som det innebär med att köpa nybildad eller ombildad brf.
- Man måste även skilja på de fyra varianter av att bilda en bostadsrättsförening då de har sina egna processer och inbyggda riskmoment för en köpare:
Nyproduktion 1: Mark utan byggnad
Nyproduktion 2: Mark med byggnad utan hyresgäster/hyresgäster med rivningskontrakt
Ombildning 1: Mark med byggnad som har ett fåtal hyresgäster med 1-handskontrakt och där fastighetsägaren/säljaren ska köpa en eller flera av de nya bostadsrätterna.
Ombildning 2: Mark med byggnad som har ett stort antal hyresgäster med 1-handskontrakt och där fastighetsägaren/säljaren inte ska köpa en eller flera av de nya bostadsrätterna.
- Bör det finnas ett amorteringskrav för föreningen vid nyproduktion och ombildning?
- Boverkets allmänna råd: Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar ska delas upp i två versioner. En för nyproduktion och en för ombildningar. Det borde kanske finnas en kort version av dessa båda dokument som vänder sig till köpare resp. hyresgäster som mäklare/ombildningskonsult och banker ska informera sina kunder om?
- I de allmänna råden ska det även läggas in en bilaga på vilka dokument som ska delges köparstyrelsen på banken innan tillträdet och före det att betalningen sker till säljaren. Här bör det även förtydligas de fall när man absolut måste uppdatera den tidigare gjorda ekonomiska planen. Det bör även tydligt framgå vad som gäller vid delning eller sammanslagning av en eller flera bostadsrätter eller inredning av vindar eller lokaler till nya bostadsrätter. Vid 3-dimensionell fastighetsindelning och försäljning av del av fastighet ska även den (eventuella) latent skatteskulden lyftas fram.
- I de allmänna råden bör därför även ett infoavsnitt om s k ”bolagspaketeringar” läggas till.
- Skadeståndsansvaret och undersökningsplikten för de olika involverade aktörerna bör tydligt framgå i dessa allmänna råd samt i den korta versionen.
- Med tanke på att detta är en kalkyl och inte en budget, så kan tidsperspektivet i den ekonomiska planen hållas inom dagens 11 år eller t o m kortas till 10 år genom att man lägger in den fulla kostnaden för fastighetsavgift, eventuell tomträttsavgäld och andra kostnader om inträder först senare redan från år 1.
- Betalningsmodellen för ombildare måste förbättras för att minska kvalitetsbrister i kalkyler och likna den modellen för fastighetsmäklares rätt till arvode Kontakt till ombildningskonsulten och till de båda intygsgivarna ska tydligt framgå i den ekonomiska planen.



Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Behov av översyn av lagar, stadgar och andra regelverk.

Bostadsrättsföreningens regelverk

- Ett rikstäckande pantsättningsregister för bostadsrättslägenheter måste fram omgående.
- När det gäller formuleringen "Att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen" borde man ändra detta till "Att tillgodose bostadsrättshavarnas ekonomiska intressen" då flera föreningar har medlemmar/styrelseledamöter som inte bor i fastigheten och som kan ha andra ekonomiska intressen som strider mot bostadsrättshavarnas intressen.
- Här ska det tydligt framgå vad som menas med att tillvarata bostadsrättshavarnas ekonomiska intressen. Det ska i stadgarna även presenteras en verksamhetsidé och vision samt olika verksamhetspolicys. Denna information ska även finnas med i årsredovisningen.
- Bostadsrättsföreningens firma får ej tecknas av en enskild ledamot, nu kanske minimi kravet t o m bör utökas från två till minst tre ledamöter, då lagen nu tillåter externa styrelseledamöter. Alternativt att externa ledamöters firmateckning begränsas i vissa fall?
- Det ska även framgå vad som gäller för externa ledamöter och om deras skadeståndsansvar och ansvarsförsäkring. "Styrelsen ska arbeta för en sund och hållbar ekonomisk utveckling"
- En minoritet av bostadsrättshavarna eller föreningens revisor ska alltid kunna få ut styrelsens upphandlingsmaterial vid reparations- och underhållsåtgärder på fastigheten samt vid anlitande av olika tjänsteleverantörer.
- Bostadsrättsföreningens alla kalkyldokument bör ha samma struktur dvs den inledande kostnadskalkylen/preliminärkalkylen och sedan kostnadskalkylen i den ekonomiska planen vid nyproduktion och ombildning samt när det gäller budgetkalkylen och resultaträkningen i de befintliga och aktivt ägande bostadsrättsföreningarna.
- Det bör införas ett kapitel i BRL som reglerar alla typer av fel från nybildning/ombildning samt vid förvaltning av befintliga brf och vad som gäller vid tvister.
- Bolagsverkets "mini" stadgar måste uppgraderas betydligt med köparstyrelsen i fokus.
- Bör jävsreglerna uppdateras för situationer med byggande styrelser som sitter på 2 stolar?
- Lagstiftningen är otydlig för vad som gäller tvister mellan säljare (delägare i en juridisk person/näringsidkare) och extern köpare (konsument) av bostadsrätt. Vad gäller t ex om en säljare av en brf som är en "juridisk" person säljer till en konsument? Man bör överväga att titta på om inte konsumentköplagens felregler ska gälla här?
- Bör bankens ansvar även täcka in att granska den säljande parten i samband med nyproduktion och ombildningar?



Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Förslag till förbättringar inom fastighetsmäklartjänsten.

Förslag på konsumentförbättringar i mäklartjänsten vid bostadsrätt

- Affärsmodellen går från auktionsförfarande till lagt pris gäller. Det skapar en roligare arbetsuppgift för mäklaren genom att det sker en mer konkret förhandling mellan köpare och säljare. Att idag bara sitta och titta på budgivningen i mobilen är väl knappast intellektuellt stimulerande för den som lagt minst tre år på sin utbildning.
- Detta innebär även att försäljningsprocessen tar lite längre tid och kan göra så att köpmäklare kan träda in på marknaden, som i USA. Köpmäklarens funktion är särskilt viktig vid köp av nyproduktion.
- Borde mäklaren ta en UC på säljaren vid överlåtelse och på byggherren vid nyproduktion?
- Varför ska man inte ha en 2-årig grundutbildning som sedan blir år 3 en riktad utbildning mot: Småhusfastigheter och samfälligheter, flerbostadshus (bostadsrätt och ägarlägenheter) samt kommersiella fastigheter (bostäder och lokaler samt skogs- och jordbruksfastigheter)? Detta då arbetet ofta är kopplat till en viss form av dessa olika objekt. Vill man sedan efter ett tag byta till ett annat arbetsområde med andra objektstyper, så kan man göra ett arbetsprov för detta hos närmsta utbildningsplats för mäklare.
- Borde mäklare vid förmedling av nybildade bostadsrätter, via hemsidan även presentera kostnadskalkylen (med kontaktinfo till den som upprättat den och till intygsgivarna), stadgar, exempel på förhandsavtal, registerutdrag på föreningen, aktuellt fastighetsutdrag och kontaktinfo till föreningens revisor? Vid överlåtelse bör mäklaren även lägga ut ett exempel på säljarens förslag till köpekontrakt?
- Mäklare ska även som i USA kunna agera på dels båda parter uppdrag eller enbart på säljarens eller köparens uppdrag, via uppdragsavtalet. Köpekontraktet vid överlåtelse av bostadsrätt ska ges en vilande funktion på ca 2-4 veckor för att köparen ska kunna göra en riskanalys av bostadsrättsföreningen och dess byggnad, med möjlighet till hävning av köpet.
- Köparens undersökningsplikt ska baseras utifrån säljarens ombuds utbildning och kompetens om denne inte har en köpmäklare eller att säljarens mäklare har båda parter intresse i uppdraget. Har mäklaren båda parter intresse i sitt uppdrag eller har en köpmäklare, så ska köparens undersökningsplikt minskas påtagligt och övergå till mäklaren.
- Mäklarens ansvar ska sedan vara direkt, via en tydlig ansvarsförsäkring. En konsument ska inte behöva gå till allmän domstol för detta utan det ska regleras via en branschanpassad "skiljedomstol" via ett förenklat förfarande.
- Borde förmedlare av kommersiella lokaler ha erforderlig utbildning/legitimation?



Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Förslag till förbättringar inom revisorstjänsten.

Förslag på konsumentförbättringar i revisorstjänsten vid bostadsrätt

- Enligt 2 kap 3 § ÅRL ska läsaren ges en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Man får dock avvika från redovisningspraxis om en rättvisande bild eller översikt, enligt de generella reglerna inte kan ges eller bättre kan uppfyllas (se i utredningen på sidan 99).
- Revisorn ska göra en s k "överlåtelserevision" vid nybildning och ombildning. Denna revision ska säkerställa att alla nödvändiga dokument som föreningen behöver finns och övergår till köparna.
- Revisorn bör i revisionsberättelsen granska bostadsrättsföreningens förvaltning, enligt "god förvaltningssed" utifrån bostadsrättshavarnas ekonomiska intresse.

Förslag justeringar inom skatteområdet vid bostadsrätt

- Borde det vara skattefritt med styrelsearvoden som understiger t ex 20 000 kr per år? Jämför med vad som gäller för uthyrning i andra hand.
- Borde det finnas möjlighet till en mer differentierad beskattning av bostadsrätten i form av en "trappstegsfunktion" med högre årligt löpande beskattning (fastighetsavgift) och då minskar nivåerna på reavinstbeskattningen av föreningens bostadsrättshavare?

Några avslutande frågeställningar i Konsten att köpa "rätt" bostadsrätt

- Om man genomför dessa åtgärder som presenterats i utredningen, vilka nya fel och brister kan då uppkomma?
- Bör köp av nyproducerad bostadsrätt likställas med köp av småhus på entreprenad?
- Bör byggherrens roll och ansvar vid upplåtelse av bostadsrätt och överlåtelse av fastighet stärkas?
- Bör bankens roll och ansvar när det uppstår fel vid pantsättning och finansiering stärkas.
- Bör mäklarens roll och ansvar mot bostadsrättsköparen stärkas.
- Bör förvaltningsföretagens roll och ansvar mot föreningen och dess bostadsrätts-havare stärkas?
- Bör det skapas en oberoende intresseorganisation för bostadsrättshavare, liknandes Hyresgästföreningen?

Det bästa sättet för ett företag att utveckla sin egen affär, är att på ett proaktivt sätt, bidra till att utveckla sina kunders affär.