

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Ju.L1@regeringskansliet.se

Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden SOU 2017:31

Sammanfattning

Bankföreningen ställer sig positiv till i princip samtliga av utredningens förslag. Vi anser att det finns starka skäl till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, speciellt med beaktande av att köp av bostadsrätt för många hushåll är den största ekonomiska transaktionen i livet. De konkreta förslag som utredningen lämnar är väl avvägda och de bör genomföras skyndsamt.

Bankföreningen anser att det är särskilt angeläget att frågan om ett centralt, statligt bostadsrättsregister utreds skyndsamt med målsättningen att ett sådant register bör finnas på plats så snart som möjligt. I avvaktan på ett register bör kreditinstitut och mäklare få möjlighet att själva begära utdrag från lägenhetsförteckningen.

Bankföreningens synpunkter

6.4.5 På vilket eller vilka sätt ska en bostadsrättsförening säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet?

Utredningen föreslår att ett krav på komponentavskrivning införs för bostadsrättsföreningar. De ytterligare regler som krävs för att fylla ut lagstiftningen och ge en samlad vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning bör utvecklas inom ramen för god redovisningssed. Regeringen bör därför enligt utredningen ge Bokföringsnämnden i uppdrag att ta fram en sådan vägledning.

Om en bostadsrättsförening väljer att låta föreningen gå med förlust bör en upplysning lämnas i årsredovisningen om vilka överväganden som gjorts kring detta. Riktlinjerna för en sådan upplysningsplikt bör utarbetas av Bokföringsnämnden och framgå av nämndens framtida vägledning för bostadsrättsföreningar.

Bankföreningen instämmer i utredningens bedömning att ett förlustförbud eller krav på fullständig kostnadstäckning vid varje tillfälle inte är rimligt. Att systematiskt



bedriva en skuldsatt bostadsrättsförening med underskott bör dock inte vara tillåtet. På sikt försämras pantvärdet och säkerheten för befintliga lån om inte bostadsrättsföreningen över tid täcker samtliga sina kostnader. Det försämrar också möjligheten att vid behov ta upp nya lån. Det är viktigt för kreditmarknaden att bostadsrättsföreningar har en sund ekonomi, särskilt med tanke på att privata bolån och bostadsrättsföreningens lån är beroende av varandra och ofta har olika kreditgivare.

Ett problem vid nyproduktion av bostadsrätter är att ekonomiska kalkyler och ekonomiska planer presenteras utan full kostnadstäckning. För låga avskrivningar och underskott i kalkyler och ekonomiska planer försvårar för konsumenten att bilda sig en uppfattning över vad som är en rimlig framtida årsavgift. Därför bör ekonomiska kalkyler och ekonomiska planer vara balanserade med full kostnadstäckning över tid. Incitamentet för en byggarstyrelse/byggherre att redovisa samtliga slitagekostnader och full kostnadstäckning är svagt. I avvägningen mellan byggarstyrelsens/byggherrens intresse av att redovisa låga årsavgifter och konsumenternas intresse av att få information om samtliga verkliga kostnader anser Bankföreningen att konsumentintresset självklart ska väga tyngre. En sådan bestämmelse skulle också vara av stort värde för kreditgivarna vars uppgift är att bl.a. uppskatta bolånetagarens framtida boendekostnad. Om detta, som utredningen med hänvisning till uppgift från HSB anger, skulle leda till orimliga höjningskrav av årsavgiften för många befintliga föreningar, bör övervägas övergångsbestämmelser som hanterar detta och ger förutsättningar till en successiv inlussning till de nya kraven.

6.5 Bör det i en bostadsrättsförenings årsredovisning lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för en sådan förenings intressenter?

Utredningen bedömer att bostadsrättsförenings årsredovisning bör innehålla en kassaflödesanalys samt presentation av ett antal nyckeltal. Riktlinjer för kassaflödesanalysen och nyckeltalen bör tas in i den samlade vägledning för bostadsrättsföreningarnas redovisning som föreslås utvecklas inom ramen för god redovisningssed.

Bankföreningen delar utredningens bedömning. En kassaflödesanalys och de föreslagna nyckeltalen synes vara en rimlig avvägning mellan behovet av information för att kunna göra jämförelser av olika bostadsrättsföreningars ekonomi och behovet att inte tynga bostadsrättsföreningarna med alltför mycket administration.

7.4.3 Bör innehållet i den ekonomiska planen ändras i något avseende?

Utredningen föreslår att följande ändring och förtydligande bör göras i bostadsrättsförordningen.



- Kostnad för föreningens fastighet i 1 § första stycket 4 ersätts med *utgift för anskaffande av* föreningens fastighet.
- Kostnad för avskrivning ska tas med i den ekonomiska planen. Det ska uttryckligen framgå av 1 § första stycket.

Motsvarande ska även gälla för kostnadskalkyler enligt 8 § Bostadsrättslagen (1991:614) (BRL).

Utredningen bedömer att de uppgifter som lämnas i den ekonomiska planen bör i högre grad harmoniseras med de uppgifter som ska lämnas i föreningens kommande årsredovisning. Den ekonomiska planens uppgifter bör anpassas till årsredovisningens redovisningsprinciper. Den ekonomiska prognosen enligt 4 a § BRL bör även innehålla en kassaflödesanalys och nyckeltal. Någon författningsreglering i denna del är inte påkallad utan kraven bör istället framgå av Boverkets framtida verkställighetsföreskrifter.

Bankföreningen instämmer i utredningens förslag och bedömning. Att kunna följa upp den ekonomiska planen mot senare årsredovisningar är i högsta grad relevant.

Bör den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysens tidsperspektiv i den ekonomiska planen förlängas?

Utredningen föreslår att tidsperspektivet för uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen ska omfatta de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret.

Bankföreningen tillstyrker utredningens förslag. Det kan diskuteras hur lång prognostid som bör användas, men för att uppfylla syftet med att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen kan utvecklas beroende på alternativa antaganden om räntor och inflation, förefaller det föreslagna tidsperspektivet vara lämpligt.

8.5.5 Intygsgivares oberoende

Utredningen föreslår att de intygsgivare som en bostadsrättsförening har utsett ska vara godkända av Boverket för det aktuella intyget. Godkännande ska lämnas om valet inte strider mot jävsbestämmelserna i 3 kap. 3 § andra stycket BRL och intygsgivarna inte har samarbetat i en utsträckning som kan anses olämpligt.

Bankföreningen anser att intygsgivarnas oberoende och opartiskhet är viktiga komponenter för att upprätthålla förtroendet för den ekonomiska planen. Bankföreningen håller med utredningen om att det inte skulle vara helt oproblematiskt att en myndighet utser intygsgivarna. Att låta Boverket godkänna intygsgivarna, för det aktuella intyget, ger myndigheten en viss insyn och möjlighet att reagera på t.ex. mindre lämpliga samarbeten.



9.8.2 Det bör införas ytterligare krav på vad förhandsavtalet ska innehålla samt en informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen

Utredningen föreslår att förhandsavtalet ska skrivas under av parterna. I avtalet ska anges i förekommande fall till lägenheten upplåten mark jämte övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen och innehålla uppgift om gällande beviljat bygglov. Bostadsrättsföreningen ska åläggas att skriftligen informera förhandstecknarna vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars överenskommits.

Bankföreningen instämmer i utredningens förslag och anser att de föreslagna ändringarna bidrar till ett bättre konsumentskydd. En ökad tydlighet gällande övriga upplåtna utrymmen torde minska risken för framtida konflikter och också ge konsumenten en rimligare bild av vad man kan förvänta sig.

9.8.3 Förhandstecknarens möjlighet att frånträda avtalet bör vidgas.

Utredningen föreslår att förhandstecknaren efter uppsägning ska ha möjlighet att genast frånträda förhandsavtalet om det visar sig att förutsättningarna väsentligt avviker från förhandsavtalet eller från vad som annars har avtalats.

Bankföreningen instämmer med utredningens förslag.

9.8.4. Optionsavtal

Utredningen föreslår att det inte ska vara möjligt att teckna optionsavtal gällande upplåtelse av eller framtida överlåtelse av bostadslägenhet.

Bankföreningen stödjer utredningens förslag.

9.8.8 Slutlig kostnad enl. 4 kap. 2 § BRL

Utredningen föreslår att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan ska det inte vara möjligt för en bostadsrättsförening att upplåta lägenheter utan tillstånd av Boverket.

Bankföreningen instämmer med utredningens förslag. Som framgår av utredningen är en stor brist med dagens konsumentskyddslagstiftning möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma med effekt att bestämmelsen om ställande av säkerhet i 4 kap. 2§ BRL kan kringgå.



10.9.2 Skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelser och pantsättning

Bör ett bostadsrättsregister införas?

Utredningen bedömer att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättning av bostadsrätter. En betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättningar kunde registreras. Några förslag lämnas dock inte i denna del då det inte ingår i utredarens uppdrag att utarbeta regler om ett sådant register. Frågan om ett bostadsrättsregister bör ånyo utredas i särskild ordning.

Bankföreningen anser att det är angeläget att frågan om ett centralt statligt bostadsrättsregister tas på stort allvar. Frågan bör därför skyndsamt utredas så att ett sådant register kan införas snarast möjligt.

De nuvarande pantsättningsrutinerna är inte anpassade till dagens bostadsmarknad, där bostadsrätter för enskilda individer - men även samhället i stort - kommit att representera mycket stora värden. Bostadsrätter omsätts numera i stor omfattning. Under 2000-talet har utlåningen mot säkerhet i bostadsrätter tiofaldigats och uppgår nu till nära 1 000 miljarder kronor. Det är orimligt att systemet för att pantsätta bostadsrätter är så mycket mindre robust och säkert jämfört med vad som gäller vid pantsättning av fast egendom, särskilt som en bostadsrättsinnehavare även i övrigt har ett sämre egendomsskydd jämfört med en fastighetsägare. Felaktig notering av pantsättning, vilket inte är ovanligt, kan leda till att en godtroende förvärvare förlorar sin bostadsrätt vid en exekutiv auktion på grund av att en tidigare innehavare, tillika pantsättare, inte betalat sina lån.

Den nuvarande pantsättningsrutinen är en administrativ börda för bostadsrättsföreningarna och är i stor omfattning beroende av ideella arbetsinsatser. Hanteringen av bostadsrättskrediter är också administrativt besvärlig för både kreditinstitut och mäklare, något som inte gynnar konsumenterna. Ett centralt register skulle underlätta arbetet med att kontrollera ägarförhållanden, pantsättningar och eventuella föfogandeinskränkningar. Dessutom skulle risken för kreditbedrägerier minska betydligt.

Bör reglerna om lägenhetsförteckningen skärpas?

Utredningen föreslår att en kopia på fångeshandlingen ska fogas till lägenhetsförteckningen vid alla typer av övergångar av bostadsrätt dvs. även vid familjerättsliga och associationsrättsliga fång. Med lägenhetens övriga utrymmen avses sådana utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt. Uppgifterna i lägenhetsförteckningen ska vara tillgänglig för den som vill ta del av dem. Det gäller

dock inte själva fångeshandlingen. Det förtydligas att revisorn har att granska lägenhetsförteckningen.

Bankföreningen instämmer med utredningen att uppgifterna i lägenhetsförteckningen ska vara tillgängliga för alla och envar som vill ta del av dem. Detta är en viktig åtgärd för att öka rättssäkerheten vid pantsättning av bostadsrätter i avvaktan på att ett centralt bostadsrättsregister är infört.

Till skillnad från utredningen anser Bankföreningen att även kreditgivare och mäklare ska få begära utdrag ur förteckningen. Utredningen skriver att det skulle vara för betungande för bostadsrättsföreningarna, något som Bankföreningen inte håller med om. Om inte kreditinstitutet eller mäklaren kan begära utdrag ur förteckningen själva, måste istället kunden begära ut förteckningen för vidarebefordran till kreditinstitutet eller mäklaren.

12.2.1 Bör reglerna för fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt ändras?

Utredningen föreslår att fastighetsmäklaren ska ha skyldighet att i objektsbeskrivningen ange dels bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån, dels ange de till lägenheten övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen.

Bankföreningen stödjer utredningens förslag att bostadsrättens indirekta nettoskuld ska anges i objektsbeskrivningen. Bankföreningen föreslår att nettoskulden anges på det sätt som tillämpas i Norge, dvs. att man anger bostadsrättens pris, dess andel av föreningens skuld samt totalt pris, eller verkligt pris, som utgörs av summan av de två första talen. Det är en pedagogisk och lättbegriplig modell som gör det möjligt att jämföra olika bostadsrätter med avseende på pris.

Bankföreningen vill i detta sammanhang också lyfta frågan om att det för nyproducerade lägenheter i dag ofta används olika andelstal vid framräkandet av insatser och årsavgifter, något som innebär att mindre lägenheter ofta får en väsentligt högre årsavgift per kvadratmeter boyta än större lägenheter i samma förening.

I många föreningar är andelstalet lika med lägenhetens andel av de totala insatserna. En lägenhets insats baseras i sin tur på lägenhetens boyta i förhållande till föreningens sammanlagda boyta. Fram till i början av 1990-talet fördelades insatserna och årsavgifterna huvudsakligen efter denna princip. I dag har dock byggbolag och fastighetsutvecklare kommit att avvika från den principen och andra variabler har fått större betydelse för prissättningen av nyproducerade bostadsrätter. Exempel på sådana variabler är lägenhetens läge, planlösning och utsikt. Det finns tydliga indikationer på att dessa variabler även påverkar principen för hur årsavgiften



fördelas mellan lägenheterna i föreningen. Effekten blir, som redan nämnts ovan, att många mindre bostadsrätter betalar en väsentligt högre årsavgift per kvadratmeter boyta än grannar som bor i större lägenheter. Därmed får också de som köper små nyproducerade lägenheter bära en större del av föreningens gemensamma driftskostnader, jämfört med dem som köper större lägenheter.

Som konsument på bostadsrättsmarknaden är det viktigt att förstå hur andelstalen bestäms. Andelstalen styr inte bara månadsavgiftens storlek, utan även hur mycket kapital varje bostadsrättsinnehavare ska bidra med, vid den händelse att föreningen beslutar om ett kapitaltillskott. Att en förening använder sig av ett andelstal för ägandet och ett annat för fördelning av föreningens gemensamma kostnader borde vara föremål för tydlig information, inte minst vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Bankföreningen föreslår därför att Boverket utarbetar allmänna råd och tydliga riktlinjer om hur andelstalen ska bestämmas.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Hans Lindberg

Sara Ekstrand