

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt associationsrätt

103 33 Stockholm

E-post: ju.L1@regeringskansliet.se

Solna 2017-09-29

Remissyttrande över betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)

Ert Dnr Ju2017/03881/L1

Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att avge remissvar över rubricerad promemoria och får här redovisa följande synpunkter.

Mäklarsamfundets synpunkter

Allmänt

Mäklarsamfundet delar uppfattningen att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden behöver stärkas och tillstyrker därför utredningens förslag i huvudsak.

I vissa delar har dock Mäklarsamfundet synpunkter, vilka redovisas nedan. Remissvaret följer den rubrikindelning som återfinns i betänkandet. För det fall något avsnitt inte berörs nedan, har Mäklarsamfundet ingen erinran eller andra synpunkter rörande utredningens förslag i den delen.

Överväganden om redovisning och framtida underhåll

Mäklarsamfundet delar utredningens uppfattning att varje generation bostadsrättshavare ska betala för sin förslitning men också vara med och bidra till återanskaffningskostnaden.

Konsumentens förvärv av en bostadsrätt är en stor privatekonomisk investering, som i de allra flesta fall också är tänkt att vara långsiktig, då förvärvet normalt sker för att bereda sig en bostad. Det är därför en mycket viktig och central del av konsumentskyddet för den blivande bostadsrättshavaren att denne har möjlighet att bedöma om den aktuella bostadsrättsföreningen i ekonomiskt hänseende är stabil och att den både på kort och lång sikt har förmåga att svara för de kostnader som uppkommer för föreningen och dess förvaltning och underhåll av föreningsfastigheten.



MÄKLARSAMFUNDET

Som utredningen framhåller fungerar årsredovisningen som en slags rapport i dessa avseenden. Dessvärre är de flesta konsumenter som står i begrepp att köpa en bostadsrätt, inte tillräckligt insatta i redovisning för att kunna göra en analys av föreningens ställning utifrån en gängse årsredovisning. Man riskerar därför istället lägga sitt huvudsakliga fokus på andra faktorer, såsom begärt pris, aktuell månadsavgift och lägenhetens skick och utrustningsnivå. Mot den bakgrunden är det enligt Mäklarsamfundets uppfattning av största betydelse att årsredovisningen för en bostadsrättsförening är transparent och ger så goda förutsättningar som möjligt för den som överväger ett förvärv, att bedöma föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Även frågan om hur man på bästa sätt säkerställer att föreningen har långsiktig möjlighet att sköta sitt underhåll är av central betydelse. Mäklarsamfundet konstaterar att det i betänkandet redovisas olika förslag på regelverk som var för sig har både för- och nackdelar. Mäklarsamfundet kan se fördelar med det s.k. branschens förslag som noggrant beskrivits och analyserats av utredningen som alternativ till nuvarande ordning, men finner också att de argument utredningen anför till stöd för sitt förslag, väger tungt. Vid en samlad bedömning väljer Mäklarsamfundet att inte hålla det ena förslaget framför det andra.

Utökad informationskyldighet – nyckeltal och kassaflödesanalys i årsredovisningen

På denna punkt där samtliga förslag som redovisas i betänkandet är samstämmiga, ser Mäklarsamfundet ingen anledning att ha avvikande uppfattning. Införandet av regler om såväl tilläggsinformation i årsredovisningen genom s.k. nyckeltal, som krav på upprättande av en kassaflödesanalys i årsredovisningen kan förväntas förenkla och underlätta för konsumenten vid jämförelsen mellan olika föreningars ekonomi och tillstyrks därför av Mäklarsamfundet.

Den ekonomiska planen

Bemyndigande för Boverket att meddela föreskrifter

Mäklarsamfundet har genom undertecknad deltagit i det referensgruppsarbete som föregått Boverkets nyligen antagna allmänna råd om ekonomiska planer. En återkommande synpunkt i det arbetet har varit just problemet att Boverket i dagsläget saknar föreskriftsrätt och därför enbart kan meddela rekommendationer som formellt sett inte är bindande. Även om det, som utredningen noterat, är så att de allmänna råden till stor del efterföljs, anser Mäklarsamfundet att Boverket bör ges bemyndigande att meddela föreskrifter i dessa delar och tillstyrker därför utredningens förslag om detta.

Bör innehållet i den ekonomiska planen ändras?

Mäklarsamfundet instämmer i att en teknisk underhållsplan borde ingå som en del av den ekonomiska planen. Mäklarsamfundet instämmer även i att tillvägagångssättet för föreningens förvärv av fastigheten bör framgå, så att det exempelvis när förvärvet skett genom s.k. paketering, går att utläsa detta i den ekonomiska planen. Mäklarsamfundet har ingen erinran mot att detta kan vara en del i Boverkets tänkta verkställighetsföreskrifter.

Intygsgivare

Godkännande av intygsgivare, krav på ansvarsförsäkring samt utökat sanktionssystem

Intygsgivarnas bedömning av den ekonomiska planens tillförlitlighet är av central betydelse för det konsumentskydd som regelverket vid bildandet av nya bostadsrätter ska säkerställa.

Att intygsgivarna inte står i något beroendeförhållande till byggföretag eller bostadsrättsföreningens styrelse, utan är opartiska, är avgörande för tillförlitligheten av deras intyg. Alltför återkommande samarbeten mellan samma intygsgivare å ena sidan och byggföretag eller ombildningskonsult å den andra, bör också undvikas. Mäklarsamfundet tillstyrker här förslaget att Boverket ska godkänna de intygsgivare som föreningen utsett.

Vidare tillstyrker Mäklarsamfundet att krav på ansvarsförsäkring för intygsgivarna införs. Även om de flesta intygsgivare som är verksamma idag har frivilliga professionsförsäkringar skulle det öka konsumenttryggheten om detta blev obligatoriskt. Även att sanktionssystemet kring intygsgivare utökas med erinran tillstyrks. En motsvarande utökning av sanktionsmöjligheterna vid tillsyn enligt Fastighetsmäklarlagen (FML) infördes vid 2011 års revidering av lagen och erfarenheterna därifrån har varit övervägande positiva. Det ger möjlighet till en mer nyanserad tillsyn där påföljden vid ett ingripande står i bättre proportion till den förseelse som konstaterats.

Skyddet för den som tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt

Systemet med förhandsavtal

Mäklarsamfundet delar utredningens uppfattning att det bör införas ytterligare krav på vad förhandsavtalet ska innehålla och att avtalet ska skrivas under av parterna. Även förslaget att föreningen ska åläggas att skriftligen informera förhandstecknaren vid väsentliga förändringar, tillstyrks.

Mäklarsamfundet noterar att utformningen av de flesta förhandsavtal som ingås i dag, är standardiserade, ofta med användning av ett enkelt blankettformulär med begränsat utrymme att beskriva avtalsinnehållet. Det leder inte sällan till att avtalsinnehållet måste tolkas in från kringliggande material, såsom ritningar och prospekt, vilket är olyckligt. Som utredningen noterar saknas ofta uppgifter om tillhörande mark eller andra upplåtna utrymmen. Ett uttryckligt krav på avtalsinnehållet i dessa delar är ägnat att främja konsumentskyddet, varför Mäklarsamfundet tillstyrker utredningens förslag i denna del.

Mäklarsamfundet förutsätter dock här att det i samtliga fall är fråga om kommande upplåtelser med bostadsrätt som ska anges och inte andra former av nyttjanderätt som också teoretiskt kan "upplåtas" av föreningen. Den föreslagna lagtexten (5 kap 3 § BRL) bör därför kompletteras så att det tydligare framgår att "upplåten mark" enbart avser upplåtelse med bostadsrätt, på motsvarande sätt som i påföljande mening görs beträffande andra övriga upplåtna utrymmen.

Även frågan om uppgift om beviljat bygglov är en viktig information för förhandstecknaren. Av betänkandet framgår att det bygglov som avses tar sikte på uppförandet av den föreningens fastighet där

bostadsrätten är belägen. Så som lagtexten nu föreslås vara utformad, kan det dock uppstå tveksamhet om vilket bygglov som avses, varför Mäklarsamfundet förordar att också detta tydliggörs.

Rätten att frånträda förhandsavtalet

Enligt gällande rätt har förhandstecknare ingen lagreglerad rätt att frånträda förhandsavtalet vid väsentlig avvikelse från avtalat skick eller andra väsentliga avvikelser utöver vad som enkelt kan beskrivas som en väsentligt försenad upplåtelse eller väsentligt höjd avgift. Då Mäklarsamfundet anser att även exempelvis en väsentlig försämring av lägenhetens standard i förhållande till vad som förutsattes då förhandavtalet ingicks, självständigt bör kunna ge förhandstecknaren en rätt att frånträda förhandsavtalet, tillstyrker Mäklarsamfundet även utredningsförslaget i detta avseende.

I betänkandet anges, såväl i den allmänna motiveringen som i författningskommentaren, att bestämmelsen avser att "omfatta samtliga väsentliga avvikelser, dvs. faktiska fel, rådgighetsfel och rättsliga fel". Såväl i köplagen som i jordabalken görs även distinktionen mellan s.k. konkreta och abstrakta fel. I den föreslagna lagtexten till 5 kap 8 § BRL anges enbart "avvikelser från vad som avtalats", vilket då enbart skulle omfatta konkreta fel enligt sagda distinktion. Är avsikten att även möjliggöra frånträdande vid abstrakta fel bör lagtexten kompletteras med "eller från vad förhandstecknaren annars med fog kunnat förutsätta" (jmf KöpL 17§ 3 st. resp. JB 4:19).

Optionsavtal

Mäklarsamfundet delar utredningens uppfattning att det inte bör vara möjligt att teckna optionsavtal gällande upplåtelse eller överlåtelse av bostadsrätt.

Mäklarsamfundet har visserligen ingen uppfattning om den i betänkandet beskrivna förekomsten av *optionsavtal om upplåtelse*, i vilket bostadsrättsföreningen antas vara en av parterna, men har ingen anledning ifrågasätta uppgifterna och den slutsats utredningen kommer fram till. Förslaget om förbud mot sådana optionsavtal tillstyrks därför.

I fråga om *optionsavtal om överlåtelse* av bostadsrätt har giltigheten prövats av Högsta domstolen i NJA 1992 s. 66 och då befunnits bindande om avtalet upprättats skriftligen. Som utredningen framhåller skiljer sig praxis i frågan om giltighet av sådana optionsavtal därmed för bostadsrätter och fastigheter. I fråga om köp av fastigheter har istället rättstillämpningen konsekvent betraktat olika former av löften om framtida köp – dit optionsavtal får hänföras – som ogiltiga. Med hänsyn till den utveckling som bostadsrätten haft på senare år, både i fråga om omfattning och antal och det förmögensvärde bostadsrätten numer representerar, saknas egentliga skäl till denna skillnad i bedömningen.

Vidare kan konstateras att användningen av optionsavtal i dessa sammanhang endera är hänförligt till spekulation i nyproducerade bostadsrätter eller har ett skatteplanerande syfte i samband med en överlåtelse av en befintlig bostadsrätt.

Till följd av den bostadsbrist som rätt de senaste åren har prisökningen på nyproducerade bostadsrätter varit så stor att en förvärvare av *en blivande bostadsrätt*, relativt riskfritt kunnat ingå förhandsavtal om förvärv av en bostadsrätt utan egentlig avsikt att bosätta sig där och istället bjuda ut den till

försäljning i omedelbart samband med tillträdet. I syfte att i ett tidigt skede binda upp en tänkt köpare redan innan upplåtelsen skett, har då optionsavtal förekommit i marknaden. Mäklarsamfundet har aktivt försökt motverka förekomsten av sådana avtal genom att uppmana anslutna medlemmar att inte åta sig förmedlingsuppdrag med den utgångspunkten och genom att peka på att det kan ses som ett kringgående av bostadsrättslagens regler om otillåten handel med förhandsavtal.

Vad gäller *optionsavtal om överlåtelse av befintliga bostadsrätter* har sådana förekommit under en längre tid, dock i varierande omfattning beroende på skattereglernas utformning i anslutning till bostadsbyten. Skälet till att dessa avtal förekommit har huvudsakligen varit att åstadkomma att kapitalvinsten vid en försäljning upptas till beskattning ett önskat senare beskattningsår för att kunna kvitta vinsten mot en då förutsedd kapitalförlust eller – kanske vanligast – för att påverka möjligheten till uppskovsavgift, helt eller delvis. Detta har då möjliggjorts av att optionsavtalet i sig inte innebär någon överlåtelse och därmed inte utlöser beskattning.

Mäklarsamfundet anser inte av de nu beskrivna förhållandena är sådana att det finns skäl att ifrågasätta utredningens slutsats att optionsavtal inte bör vara möjligt att teckna. Mäklarsamfundet tillstyrker därför förslaget i denna del.

Föravtal mellan bostadssökande och byggbolag

Mäklarsamfundet instämmer i utredningens beskrivning av s.k. boknings- eller reservationsavtal och de problem att rättsligt kvalificera dessa avtal som uppkommer då byggbolaget är part på "föreningssidan" i stället för den bostadsrättsförening som ska upplåta den bokade lägenheten med bostadsrätt. Mäklarsamfundet anser här – i linje med utredningens resonemang på den punkten – att det i praktiken kan sägas föreligga partidentitet mellan byggbolag och förening. Med den utgångspunkten anser Mäklarsamfundet att det finns skäl att betrakta bokningsavtal som förhandsavtal som inte uppfyller formkraven i 5 kap BRL. Till det kommer i de fall förvärvaren enligt avtalet har att betala en bokningsavgift, vilket regelmässigt torde vara fallet, att avtalen även kan sägas strida mot reglerna i 5 Kap. 2 § BRL om förutsättningarna att motta förskott. Sammantaget och mot bakgrund av att tanken är att förhandsavtal ska vara det enda sätt en bostadsrättsförening ska kunna binda en spekulant och bokningsavtalen synbarligen används för att kringgå detta, tillstyrker Mäklarsamfundet förslaget att denna typ av föravtal fortsättningsvis ska vara ogiltiga.

Slutlig kostnad enligt 4 Kap. 2 § BRL

Mäklarsamfundet delar bilden att möjligheten att redovisa den slutliga kostnaden först på en föreningsstämma, kommit att missbrukas, främst av mindre byggföretag i syfte att slippa ställa säkerhet för återbetalning av insats och eventuell upplåtelseavgift. Förfarandet medför stora ekonomiska risker för de konsumenterna som förvärvar en bostadsrätt i en sådan förening och det är därför angeläget att en ändring i denna del genomförs för att stärka konsumentskyddet. Utredningens förslag tillstyrks därför av Mäklarsamfundet.

Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

Mäklarsamfundet tillstyrker förslaget att en övergång av bostadsrätt som huvudregel ska gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag. Förslaget ligger i linje med hur saken praktiskt hanteras redan i dag, genom att föreningens beslut oftast innebär att en köpares medlemskap beviljas per tillträdesdagen. Rättsförhållandet mellan medlem och förening kan kompliceras avsevärt om medlemskap och tillträdet inte går hand i hand och då det förekommer att styrelser, främst i mindre föreningar som oftare själva sköter förvaltningen av föreningen och riskerar förbise problemet, bör en regel om detta införas. Mäklarsamfundet tillstyrker utredningens förslag även på denna punkt.

Bör ett bostadsrättsregister införas

Avsaknaden av ett centralt bostadsrättsregister är enligt Mäklarsamfundet en av de mest allvarliga bristerna i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Mäklarsamfundet ifrågasätter därför starkt att denna viktiga fråga lämnades utanför utredningens uppdrag. Då nu så skedde är det dock än mer angeläget att regeringen tar fasta på utredningens slutsats och uppmaning att utreda frågan i särskild ordning. Mäklarsamfundet instämmer till alla delar i den redovisning av skälen och behovet av ett bostadsrättsregister som utredningen redovisar.

Såvitt gäller anmärkningen att majoriteten av bostadsrättsorganisationerna invänt mot utredningens bedömning och anser att pantsättningarna även i fortsättningen ska skötas av föreningarna, vill Mäklarsamfundet dock framhålla följande.

Ett stort antal, oftast mindre föreningar, tillhör inte någon bostadsrättsorganisation. Det är också i dessa föreningar som ordningen och säkerheten kring hanteringen av pantsättningar vanligtvis har brister. Ett belysande exempel är det som förekommit i media, där en ordförande i en liten förening förvarade föreningens samlade pantsättningsnoteringar i en pärm i sin lägenhet, som kom att drabbas av en brand. Ordföranden lyckades rädda pärmen med noteringar undan elden, så dokumenten kom bara att bli rökskadade och något "svedda i kanten". Hade hon inte lyckats med detta och dokumentationen gått förlorad, hade dock stor osäkerhet för såväl föreningen och dess styrelse som för berörda bostadsrättshavare i föreningen och kreditgivare uppstått. Denna typ av risk är inte acceptabel mot bakgrund av de stora värden som panter i dagens bostadsrätter representerar.

Mäklarsamfundet har också erfarenhet av situationer där företrädare för mindre bostadsrättsföreningar både tagit bort och lagt till noteringar om pantsättningar i sin lägenhetsförteckning, ibland till följd av rent slarv, men också beroende på bristande kunskap om regelverket och de rättsliga konsekvenser en notering har. Att de större bostadsrättsorganisationernas anslutna föreningar har god ordning bör därför inte hindra att frågan utreds vidare.

Vidare ska det också framhållas att bostadsrättsorganisationerna här har särintressen att bevaka då man byggt upp egna system kring hanteringen, som både bostadsrättshavare och anlitade fastighetsmäklare tvingas vara med att finansiera via avgiftsuttag i samband med att en bostadsrätt byter ägare.

Inte heller detta faktum bör tillåtas hindra fortsatt utredning i frågan, då det mest säkra sättet att skapa ett tryggt, rättssäkert och inte minst likformigt pantsättningsystem, är ett centralt bostadsrättsregister för samtliga landets bostadsrätter. Mäklarsamfundet delar sålunda utredningens ståndpunkt och vill med eftertryck peka på behovet av fortsatta lagstiftningsåtgärder för att åstadkomma ett sådant register.

Lägenhetsförteckningen

Mäklarsamfundet ställer sig mycket positiva till att lägenhetsförteckningen görs tillgänglig för var och en och att fångeshandlingen vid alla typer av förvärv ska fogas till förteckningen.

Mäklarsamfundet ställer sig dock starkt kritiska till att öppenheten praktiskt begränsas genom ordningen att föreningen enbart ska hålla förteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den – men inte vara skyldig att på begäran tillhandahålla ett utdrag ur registret till fastighetsmäklare och kreditgivare. En sådan skyldighet övervägdes enligt betänkandet, men föreslås inte då det bedömts bli alltför administrativt betungande för föreningarna.

Det anförda skälet saknas enligt Mäklarsamfundets uppfattning skäl att ta fasta på.

Samtliga bostadsrättsorganisationer hanterar den aktuella dokumentationen på elektronisk väg och många mindre föreningar överlåter hanteringen till särskilt anlitade förvaltare. I dagsläget lämnas uppgifter genom utdrag ur lägenhetsförteckningen på begäran från befintlig bostadsrättshavare, eller via s.k. mäklarbild till den fastighetsmäklare som anlitas.

Mäklarbild är en sammansatt information avsedd att lämna de uppgifter fastighetsmäklare ofta efterfrågar. För att erhålla en sådan förutsätts mäklaren uppvisa ett förmedlingsuppdrag eller fullmakt. Under senare år har föreningarna eller den förvaltare som föreningen anlitat, börjat ta betalt för att tillhandahålla mäklarbild. De flesta föreningar knutna till HSB och Riksbyggen hänvisar istället till sina respektive portaltjänster, varifrån uppgifterna kan inhämtas, även det mot betalning. Att notera i det sammanhanget är att de flesta bostadsrättsföreningar samtidigt, med stöd av sina stadgar, tar ut en överlåtelseavgift. Denna avgift är enligt förarbetena till BRL avsedda att gå till föreningens administrativa kostnader i anslutning till en överlåtelse.

Fastighetsmäklaren är vid förmedling av bostadsrätt skyldig att kontrollera vem som har rätt att förga över bostadsrätten och om den är pantsatt (17§ FML). Mäklaren är vidare skyldig att tillhandahålla en objektbeskrivning som innehåller uppgifter om bl.a. bostadsrättens andelstal och ev. upplåten mark samt lägenhetens nummer, storlek, och årsavgift. Underlaget inhämtar mäklaren endera direkt från föreningen eller från uppdragsgivaren. I det senare fallet anses mäklaren enligt god fastighetsmäklarsed vara skyldig att kontrollera uppgifterna om de framstår som osäkra innan de förs vidare till spekulanter via objektsbeskrivningen. Detta förutsätter mer eller mindre regelmässigt kontakter med föreningen eller dennes förvaltare för att kunna fullgöra och det mesta finns att hämta i föreningens lägenhetsförteckning.

Den administrativa bördan för föreningen att tillhandahålla uppgifter i lägenhetsförteckningen finns således redan i dag och skulle inte öka nämnvärt om skyldigheten att tillhandahålla uppgifterna till

fastighetsmäklaren skulle införas i BRL. Däremot skulle fastighetsmäklarens skyldigheter i FML motsvaras av en föreningens skyldighet att lämna underlag, vilket saknas idag.

Mäklarsamfundet förordar därför att en omvärdering görs på denna punkt och att en bestämmelse införs i BRL med innebörd att föreningen (eller dess förvaltare) ska vara skyldig att på begäran från en av bostadsrättshavaren anlita fastighetsmäklare, kostnadsfritt tillhandahålla ett utdrag ur lägenhetsföreteckningen eller annan innehållsmässigt jämförligt sammanställning, såsom "mäklarbild", om det föredras.

Anteckning om utmätning och betalningssäkring

Mäklarsamfundet har kunnat konstatera att rättsförluster uppstått för enskilda konsumenter, när dessa ovetandes köpt en bostadsrätt som visat sig utmätt eller där beslut om betalningssäkring fattats. Vid utmätning riskerar köparen få svara för säljarens skuld medan det vid betalningssäkring till och med råder ett överlåtelseförbud som kan leda till ogiltighet av en genomförd överlåtelse. Mäklarsamfundet tillstyrker därför förslaget att anteckning om denna typ av beslut ska ske i lägenhetsförteckningen.

Genom att lägenhetsförteckningen enligt utredningens förslag i den delen blir offentlig kan förekomsten av sådana anteckningar kontrolleras innan ett köp genomförs och därmed minska riskerna för konsumenten

Underhåll och förändring av bostadsrättshavaren lägenhet

Upplåtelseavtalet och objektet för upplåtelsen

Mäklarsamfundet finner det anmärkningsvärt att det inte redan föreskrivs att ett upplåtelseavtal, som enligt BRL ska upprättas skriftligen med visst innehåll, också ska undertecknas av parterna. Förslaget i detta avseende tillstyrks därför. Att avtalet, till undvikande av senare tvist om omfattningen, också ska ange om upplåtelsen omfattar mark och andra utrymmen än själva lägenheten, framstår som lika viktigt, varför förslaget till förtydligande i BRL likaså tillstyrks i den delen.

Det kan noteras att det även i detta avseende införts en skyldighet för fastighetsmäklaren – att i den tillhandahållna objektsbeskrivningen lämna uppgift om upplåten mark (16 §, 2 st. FML). Ett krav i BRL att eventuell upplåten mark och andra utrymmen ska anges i upplåtelseavtalet för då även det goda med sig att mäklaren får ett avsevärt säkrare underlag att ta fasta på.

Bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten

Utredningens förslag till ytterligare precisering av reglerna i 7 Kap. 7 § är måhända i första hand ett skydd för föreningen, snarare än en fråga om ett stärkt konsumentskydd. Å andra sidan kan en otillåten åtgärd som vidtas medföra ingripande följder för bostadsrättshavaren i form av skadeståndsskyldighet mot föreningen och ytterst förverkande av bostadsrätten. Mot den bakgrunden kan ett tydligt regelverk sägas vara av stor vikt även för konsumentskyddet. Med detta sagt har Mäklarsamfundet i sak inget att erinra mot utredningens förslag till förtydliganden i den angivna bestämmelsen eller de överväganden till stöd för förslaget som redovisas i betänkandet.

Fastighetsmäklarens informationsgivning

Objektsbeskrivningen – uppgift om med bostadsrätt upplåtna utrymmen

Utredningens förslag att mäklaren i objektsbeskrivningen även ska lämna uppgift om eventuella med bostadsrätt upplåtna utrymmen, korresponderar med den föreslagna skyldigheten att uppgifter om detta ska återfinnas i upplåtelseavtalet. Mäklarsamfundet har ingen erinran i den delen, men förutsätter att mäklarens skyldighet framgent också i praktiken kopplas till vad som faktiska återfinns i upplåtelseavtalet och att mäklaren således inte ges en längre gående skyldighet än att i objektsbeskrivningen föra vidare innehållet i upplåtelseavtalet i dessa avseenden.

Objektsbeskrivningen – uppgift om bostadsrätten indirekta nettoskuld

Mäklarsamfundet avstyrker utredningens förslag i denna del.

Mäklarsamfundet ifrågasätter inte att andelen av föreningens skulder skulle vara en nog så viktig uppgift för en konsument när denne överväger att köpa en bostadsrätt, och därmed också något mäklaren bör ha till uppgift att uppmärksamma konsumenten på.

Inställningen ska fastmer ses mot bakgrund att det dels måste ifrågasättas att en sådan uppgift typiskt sett hör hemma i objektsbeskrivningen, dels mot bakgrund av den risk för att felaktigheter som kan uppkomma då underlaget för beräkningen, som måste göras, är kringgärdat med flera osäkerhetsfaktorer.

Uppfattningen att denna uppgift typiskt sett inte hör hemma i objektsbeskrivningen har sin grund i att de uppgifter mäklaren enligt nu gällande bestämmelse ska ta in i beskrivningen, i samtliga fall är faktauppgifter som erhålls från säljaren eller föreningen och som inte ska behöva beräknas eller på annat sätt "behandlas" innan de tas in i beskrivningen. Vissa uppgifter, bl.a. om bostadsrätten är pantsatt omfattas av en kontrollskyldighet för mäklaren, men inte alla uppgifter. Mäklaren ska beträffande dessa senare uppgifter inte heller enligt gällande rätt behöva kontrollera riktigheten med mindre uppgifterna finns skäl att ifrågasättas.

Självfallet har uppfattningen inte heller att göra med att det skulle vara "svårt eller tidskrävande" för mäklaren att genomföra själva beräkningen – att i praktiken multiplicera två siffror med varandra, såsom förslaget förutsätter. Istället är det de osäkerhetsfaktorer som måste konstateras föreligga i fråga om underlaget, som istället är grunden till inställningen.

Den första och kanske mest tydliga osäkerheten är den förvirring som råder kring föreningarnas olika varianter på andelstal – ett begrepp som för övrigt inte finns definierat i BRL.

Sedan en skyldighet infördes för mäklaren vid 2011 års revidering av fastighetsmäklarlagen att i objektsbeskrivning ta upp föreningens andelstal och det av författningskommentaren framgick att det med detta skulle avses andelstal i två avseenden, dels årsavgiftens andel av de totala årsavgifterna i föreningen, dels insatsens andel av de totala insatserna (se prop. 2010/11:15 sid 59), har det kunnat konstateras att mäklarna haft stora svårigheter att få korrekta besked från föreningarna. Många föreningar har inte själva kunnat klara ut vilken typ av andelstal man avsett när uppgifter lämnats.

Vidare förekommer det föreningar som tillämpar s.k. differentierade andelstal, som bygger på ytterligare andra parametrar. Sålunda finns det föreningar med både tre och fyra olika andelstal. Risken är uppenbar att det andelstal mäklaren får uppgift om inte är det av utredningen förutsatta – det andelstal som beräknas utifrån insatserna, med påföljd av uppgiften kan bli missledande.

Till detta kommer att den andra delen av den tänkta beräkningen mäklaren ska ha att göra – uppgiften om föreningens skulder – kan variera över tid. Förslaget bygger här på att beräkningen ska göras utifrån uppgifter i föreningens årsredovisning, och då den årsredovisning mäklaren är skyldig tillhandahålla, dvs. den senaste tillgängliga. Sedan den upprättades kan föreningen dock ha betalt av eller upptagit nya lån, så att låneskulden vid tidpunkten för mäklarens förmedling är en helt annan. Uppgifterna även i den delen är således förenade med omständigheter som kan innebära att den framräknade uppgiften i kronor som det enligt förslaget ska åligga mäklaren att redovisa, kan bli rent missvisande.

Vad slutligen gäller formuleringen i den föreslagna lagtexten – där uppgiften beskrivs som "lägenhetens andel av föreningens lån", måste det på rent formella grunder ifrågasättas att någon sådan uttryckligt andel föreligger. I betänkandet används uttrycket "indirekt nettoskuld", vilket förefaller mer rättvisande.

För att dock från Mäklarsamfundets sida peka ut en alternativ väg att gå med utgångspunkt att mäklaren måste sägas ha en viktig informationsroll i fråga om uppgifter om bostadsrättens indirekta nettoskuld – och detta för att stärka konsumentskyddet – föreslås att uppgiften istället görs till en särskild fråga för mäklaren att uppmärksamma konsumenten på i anslutning till informationen om köparens undersökningsplikt.

Det skulle kunna ske genom ett tillägg till 16 § FML enligt vilket mäklaren då skulle föreskrivas ha skyldighet att informera den tilltänkta köparen om vikten av att bilda sig en uppfattning om bostadsrättens andel av föreningens totala skuld och eventuellt också att mäklaren i enlighet med övriga skyldigheter i bestämmelsen, skulle ha att verka för att detta sker.

En sådan reglering skulle samtidigt stämma bättre överens med de skyldigheter mäklaren har enligt gällande rätt än det förslag utredning nu presenterat, och förordas därför av Mäklarsamfundet framför utredningens förslag.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
chefsjurist