



Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, SOU 2017:31

Fastighetsmäklarförbundet FMF ("FMF") lämnar följande synpunkter.

Redovisning och framtida underhåll

Nyckeltal och en kassaflödesanalys i årsredovisningen

FMF tillstyrker utredningens förslag i denna del.

Som utredningen anför har de flesta bostadsrättsköpare svårt att tillägna sig en årsredovisning. Många stirrar sig blinda på lägenheten och det begärda priset. En redovisning av nyckeltal skulle dessutom förenkla jämförelsen mellan olika föreningar. Under rubriken "Fastighetsmäklarens objektsbeskrivning" nedan påpekar FMF att mäklarens skyldighet att redovisa information om föreningens ekonomi bör korrespondera med föreningens skyldighet att tillhandahålla sådan information.

Allmänna råd för bostadsrättsföreningar

FMF tillstyrker utredningens förslag i denna del.

Ekonomisk plan och intygsgivning

Bemyndigande för Boverket att meddela föreskrifter

FMF tillstyrker förslaget.

Ett gemensamt intyg är självklart att föredra, jämfört med två separata. FMF konstaterar dock att det tyvärr inte stämmer, vad utredaren uppger på s. 198, att ett gemensamt intyg "elimineras" risken för att intygsgivarna har granskat olika handlingar. FMF anmälde under 2014 två intygsgivare till Boverket som bland annat hade granskat olika handlingar, trots ett gemensamt intyg. Intygsgivarna varnades.

Intygsgivare ska godkännas av Boverket
FMF tillstyrker förslaget.

FMF ser ibland problem med intygsgivare som – det är i alla fall vår gissning – i missriktad lojalitet med föreningarna slarvar i intygsgivningen. Det gäller särskilt problemet med när den slutliga kostnaden för föreningens hus ska anses vara känd. Där har föreningen och byggbolaget ett intresse av att slippa ställa säkerhet, vilket står i strid med bostadsrättsköparnas intressen.

Krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare
FMF tillstyrker förslaget.

Som anges i utredningen har förslag om obligatorisk ansvarsförsäkring tidigare varit på förslag, men regeringen avvisade då förslaget med motiveringen att det var sällan som det riktades skadeståndsanspråk mot intygsgivare. Det må kanske vara så, men å andra sidan kan skadorna bli extremt stora för enskilda bostadsrättsköpare. Som exempel kan nämnas projektet Brf Riddaren i Norrtälje, där intygsgivarna godtog en plan som aldrig hade bort godtas. Det ledde till konkurs för bostadsrättsföreningen och de lägenheter som enskilda köpare hade betalat miljontals kronor för blev värdelösa hyresrätter.¹

Enligt utredningen bör Boverket besluta om lägsta försäkringsbelopp. FMF vill här åter poängtera att skadorna kan uppgå till mycket höga belopp.

Boverket ges möjlighet att meddela erinran samt beslut med omedelbar verkan
FMF tillstyrker förslaget.

Det är bra att påföljdssystemet nyanseras. Som FMF förstår det är det i praktiken två nya påföljder som föreslås; i det nuvarande systemet finns varken möjlighet att meddela erinran eller att förklara att en förseelse begåtts men att den är ringa och att påföljd därmed kan underlåtas, se 10 c § bostadsrättsförordningen. Det föreslagna systemet överensstämmer med det som gäller för fastighetsmäklare.

Enligt Högsta förvaltningsdomstolens dom i mål 340–16 saknas det lagstöd för att meddela disciplinära påföljder mot intygsgivare. FMF förutsätter att regeringen ser till att denna lapsus i lagstiftningen åtgärdas, om det inte redan har skett.

¹ Intygsgivarna avregistrerades senare, se Kammarrättens i Jönköping dom i mål 833-12. Utredningen nämner målet på s. 196, not 6. Intygsgivarnas slarv ledde även till att köparna väckte talan mot den mäklare som förmedlade lägenheterna med krav på cirka tio miljoner kr samt initierade fyra tillsynsärenden i Fastighetsmäklarinspektionen mot samma mäklare.

Förhandsavtal m.m.

Krav på förhandsavtalets innehåll

Den föreslagna lagtexten anger att upplåten mark ska anges i förhandsavtalet, samt andra med bostadsrätt upplåtna utrymmen. Det bör klargöras att det endast är sådan mark som är upplåten med bostadsrätt, och inte med annan form av nyttjanderätt, som ska anges.

Informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen

FMF delar de synpunkter som utredaren redovisat om rättsfallet NJA 2013 s. 117. Även om det är svårt att kritisera rättsfallet från associationsrättslig utgångspunkt, medför det i sak en otillfredsställande situation. Om den bör avhjälpas genom en ändrad lagstiftning på det skadeståndsrättsliga området – något som utredaren avvisar – eller på annat sätt har FMF ingen uppfattning om. Vi nöjer oss med att konstatera och understryka att rättsläget är problematiskt.

Rätt för förhandstecknaren att frånträda avtalet

FMF tillstyrker förslaget.

I utredningen anges att bestämmelsen bör omfatta alla typer av väsentliga avvikelser, dvs. faktiska fel, rådighetsfel och rättsliga fel. För att det ska framgå att rätten till hävning gäller både för s.k. konkreta och abstrakta fel, bör det i lagtexten anges att hävningsrätt föreligger om "*förutsättningarna på annat sätt väsentligen avviker från vad som avtalats eller från vad förhandstecknaren annars med fog kunnat förutsätta.*" Vid förhandsavtal (och även upplåtelseavtal är avtalsobjektet ofta ganska rudimentärt beskrivet och det kan typiskt sett vara svårt att visa att objektet avviker från vad som avtalats. Tittar man på köprättslig praxis avseende fastigheter och bostadsrätter är domstolarna dessutom ofta restriktiva med att kvalificera en viss avvikelse som ett brott mot avtalet.

Förbud mot optionsavtal och bokningsavtal

FMF delar utredningens uppfattning att optionsavtal mer sällan fyller någon funktion, annat än som medel för spekulation. FMF tillstyrker därför utredningens förslag att bostadsrätter bör behandlas på samma sätt som fastigheter. På så sätt skapas också ett mer enhetligt regelverk.

Det bör dock framhållas att det finns ett sammanhang där optionsavtal om upplåtelse faktiskt har en rationell funktion. Det är vanligt att byggbolag lämnar en s.k. köpgaranti till föreningen, det vill säga byggbolaget lovar att förvärva de bostadsrätter i projektet som fortfarande är osålda vid en viss tidpunkt. En sådan garanti är av stort värde för konsumenterna (givet att byggbolaget är solvent för garantin), men torde träffas av

utredarens förslag till förbud mot optionsavtal. Såvitt FMF förstår har utredaren inte uppmärksammat detta.

Enligt NJA 2001 s. 75 är det möjligt att överlåta en lägenhet som ännu inte är upplåten med bostadsrätt, i varje fall om upplåtelsen är nära förestående i tiden. Det handlar alltså om att överlåta något som ännu inte finns, vilket i praktiken är detsamma som ett optionsavtal. Ett förbud mot optionsavtal bör därför formuleras så att det även täcker in den situationen att någon överlåter en ännu icke upplåten bostadsrätt. FMF anser inte att utredarens förslag i denna del, den föreslagna 6 kap. 5 a § BRL, gör detta på ett tydligt sätt. Alternativt kan det klargöras i förarbetena.

I ett avseende vill FMF dock ifrågasätta om inte utredningen har gått för långt. Utredningen vill även förbjuda s.k. bokningsavtal. Ett bokningsavtal är inget optionsavtal; det ingås inte mellan parterna i den kommande upplåtelsen eller överlåtelser utan mellan byggföretaget och den blivande förvärvaren. Ett bokningsavtal är egentligen inget annat än en köplats. Genom bokningsavtalet lovar byggföretaget att det ska verka för att den blivande bostadsrättsföreningen erbjuder bokaren att förvärva en viss lägenhet.

Ett bokningsavtal är vanligen konstruerat på så sätt att bokaren betalar in ett visst belopp, ofta runt 20 000 kr, i samband med bokningsavtalets undertecknande. Om bokaren väljer att inte förvärva den bokade lägenheten, återbetalas beloppet med avdrag för byggföretagets administrativa merkostnader.

Skälen för utredningens förslag att förbjuda bokningsavtal framstår som oklara. Om bokaren väljer att inte förvärva den bokade lägenheten, har byggföretaget endast rätt till ersättning för administrativa merkostnader, och endast om detta särskilt avtalats. Den avtalade kostnadsersättningen uppgår ofta till omkring 7 000 kr. Det är i sammanhanget inga stora pengar. Samtidigt påpekar utredaren (s. 243) att ett byggföretag kan uppta intresseanmälningar, vilka torde fylla samma funktion som ett bokningsavtal. Så vad är det egentligen som utredaren vill förbjuda? Är det möjligheten för byggföretagen att ta ut en ersättning för sina administrativa merkostnader och/eller möjligheten att avtala om att bokaren ska sätta av en summa i samband med bokningsavtalets ingående? Eller är det (även) något annat? Utredaren förklarar inte vad som är ett "bokningsavtal" respektive en "intresseanmälan", men det framgår att det är just betalningsskyldigheten som är den för utredaren kontroversiella punkten, se bland annat s. 247.

Enligt FMF:s uppfattning fyller bokningsavtal en rationell funktion; byggföretaget vill pejla marknadens intresse innan man beslutar sig för att vidta mer kostsamma åtgärder. Det finns därmed även ett legitimt intresse av att säkerställa att bokaren verkligen är seriös. Detta säkerställs genom att bokaren får avsätta cirka 20 000 kr och att cirka 7 000 kr går förlorade om bokaren väljer att inte förvärva lägenheten. Skulle det vara fråga om rena "intresseanmälningar" helt utan ekonomisk förpliktelse, finns risk att en bokare

väljer att boka säg tio lägenheter, av vilka han eller hon endast kan förvärva en. Det skulle skapa oreda och osäkerhet, och bokningsavtalen skulle tappa sin funktion.

Även för konsumenten kan det finnas intresse av att boka sig för en viss lägenhet, innan man väljer att ingå ett betydligt mer bindande förhandsavtal eller ett fullt bindande upplåtelseavtal. Vidare: eftersom bokningsavtalet är ett formaliserat avtal, och bokaren betalar en summa pengar för bokningen, kan det antas att byggbolagens föreningar inte utan starka skäl väljer att inte upplåta en lägenhet till bokaren. Med ett system av mer lösliga "intresseanmälningar", som utredaren förespråkar, kan det däremot antas att byggbolagen känner sig betydligt mindre bundna.

Det som kan diskuteras är om man bör sätta ett tak för bokningsavgiften och det belopp som tillfaller byggbolaget om bokaren hoppar av. Taket kan i så fall ligga i linje med byggbolagens nuvarande praxis och bör lämpligen vara knutna till prisbasbeloppet.

FMF ifrågasätter slutligen om den av utredningen föreslagna lagtexten verkligen täcker in även bokningsavtal. Och om den gör det, täcker den i så fall inte även in de "intresseanmälningar" som enligt utredningen faller utanför förslaget?

Parentetiskt noterar FMF att utredaren har förutsatt (s. 220) att förhållandet mellan föreningen och förvärvaren ska ses som ett konsumentförhållande. Men detta är inte självklart och det finns orefererad hovrättspraxis där domstolarna har kommit fram till olika slutsatser i den frågan. HD beviljade prövningstillstånd i ett av målen, men parterna förliktes i HD.

Reglerna kring redovisning av slutlig kostnad skärps
FMF tillstyrker förslaget, som är utmärkt.

FMF vill dock tillägga att ett stort problem på detta område är intygsgivare som anger att den slutliga kostnaden för föreningens hus är känd, trots att den inte är det. Se även ovan under rubriken "Intygsgivarna ska vara godkända av Boverket."

Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Lägenhetsregister

FMF vill med stor kraft understryka vad utredningen konstaterat, att det behövs ett centralt register över pantsättningar. Det är, enligt FMF:s mening, närmast bisarrt att pantsättningar för miljontals kronor kan tillåtas finnas i en pärm i ordförandens bokhylla.

FMF noterar att förutom utredningen har även Konsumentverket och Lantmäteriet nyligen instämt i kravet på ett register. De enda som motsätter sig kravet är de stora

bostadsrättsorganisationerna. Det förmenta skälet är att ett register skulle "strida mot de föreningsrättsliga aspekterna" (s. 275), men i själva verket handlar det om att administrationen av lägenhetsregister utgör en betydande födkrok för organisationerna. Det är hög tid att regeringen sätter sig över detta särintresse och tar sitt ansvar för att skydda bostadsrättsköparna.

Som utredaren konstaterat finns problem med s.k. dolda panter, alltså där borgenären har denuncierat föreningen men föreningen har underlåtit att notera detta i lägenhetsförteckningen. En del sådana fall har även uppmärksammats i media på senare tid. Vidare finns problem med icke avnoterade panter, alltså där skulden är betald med där borgenären har underlåtit att meddela detta till föreningen, eller föreningen har underlåtit att avnotera panten. Det rör sig ofta om privata borgenärer, men det kan också vara kreditinstitut som inte längre existerar. I båda fallen kan det vara svårt eller till och med omöjligt att få panten avnoterad.

Ytterligare ett problem är att förmånsrättsordningen kan vara oklar. På området finns ett refererat hovrättsfall, RH 1988:61. Rättsfallet har emellertid fått utstå kritik och enligt vad FMF erfarit följs det inte av flertalet kronofogdemyndigheter.

Övergången av rättigheter och skyldigheter
FMF tillstyrker utredningens förslag i denna del.

Lägenhetsförteckning
FMF tillstyrker utredningens förslag att anteckning om utmätning och betalningssäkring ska göras i lägenhetsförteckningen samt att var och en ska ha rätt att ta del av lägenhetsförteckningen.

Revisors granskning
FMF tillstyrker förslaget att revisorn även ska granska lägenhetsförteckningen. Samtidigt vill FMF understryka att denna och andra förbättringar som utredningen föreslår inte på något sätt minskar behovet av ett bostadsrättsregister.

Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag
FMF har inga invändningar mot förslaget att samma formkrav ska gälla som vid överlåtelse av bostadsrätt eller de övriga förslag som utredningen framför i denna del.

FMF vill påpeka att det största problemet med bostadsföreningar och bostadsaktiebolag inte berörs i utredningen, att det ofta kan vara svårt att avgöra om de går att överlåta mot vederlag eller inte. För att kunna avgöra detta måste man ta del av de stadgar/bolagsordning som gällde före 1930, och dessa finns inte alltid i behåll. Och

även om de finns i behåll är det ibland mycket svårt att avgöra om lägenheten går att överlåta, se NJA 1995 s. 613 där HD med röstsiffrorna 3-2 fann att lägenheten var en hyresrätt.

Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

Skärpta krav på upplåtelseavtalet

Utredaren anser att upplåtelseavtalet ska ange mark och övriga utrymmen som är upplåtnas med bostadsrätt. Av utredningens förslag till lagtext framgår dock inte att det endast är mark som är upplåten med bostadsrätt, och inte med annan form av nyttjanderätt, som ska anges.

I sak har FMF inga invändningar mot utredningens förslag.

Bostadsrättshavarens rätt att förändra i lägenheten m.m.

FMF tillstyrker utredningens förslag i denna del.

Fastighetsmäklarens informationsgivning

Upplåtna utrymmen

FMF delar i och för sig intentionen bakom utredarens förslag, att det är bra om det kan klargöras vad som är upplåtet med bostadsrätt och vad som inte är det. Vi vill dock kraftigt understryka vad som sägs på s. 317 i utredningen: föreningarna har ofta ingen aning om med vilken rätt ett visst utrymme "hör" till en lägenhet. När nu mäklarna, enligt utredningens förslag, ska försöka ta reda på detta, finns det en klar risk att föreningarna i tveksamma fall uppger att det *inte* är fråga om bostadsrätt. Med andra ord kommer vissa utrymmen, som civilrättsligt är upplåtna med bostadsrätt, att marknadsföras och säljas med uppgift om att det är föreningens utrymmen. Förslaget riskerar alltså att medföra en förmögenhetsöverföring från medlemmarna till föreningarna.

Upplåten mark

Enligt utredningens förslag ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om "till lägenheten *med bostadsrätt* (kursiverat här) upplåtna övriga utrymmen." Det är bra att det klargörs att det endast är sådana utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt, och inte med annan form av nyttjanderätt, som enligt utredningens förslag ska anges. Men när det gäller bestämmelsen om upplåten mark i samma stycke kvarstår oklarheten: är det bara sådan mark som är upplåten med bostadsrätt som ska anges, eller även mark som är upplåten med annan form av nyttjanderätt?

Lagstiftaren tycks ha menat att det endast är sådan mark som är upplåten med bostadsrätt, och som alltså utgör en del av själva bostadsrätten, som ska anges. I förarbetena anges att mäklaren ska ange om "upplåten mark [...] ingår i upplåtelsen" och att uppgift om detta normalt finns i upplåtelseavtalet avseende bostadsrätten.² Lagtextens ordalydelse gör emellertid inte skillnad på om marken är upplåten med bostadsrätt eller med annan form av nyttjanderätt, typiskt sett ett lägenhetsarrende. Enligt ordalydelsen träffar bestämmelsen samtliga de fall där nyttjanderätt till mark ska ingå i den kommande överlåtelsen, oavsett upplåtelseform.

I Svea hovrätts mål T 2935-15 hade en takterrass angetts som upplåten mark i objektsbeskrivningen. Köparen väckte talan mot säljaren och åberopade som enda grund att terrassen inte var upplåten med bostadsrätt. Käromålet ogillades och hovrätten påpekade att köparen inte hade gjort gällande att terrassen inte heller var upplåten med någon annan form av nyttjanderätt. Hovrätten verkar alltså ha utgått från att "upplåten mark" i objektsbeskrivningen även kunde ha avsett annan nyttjanderätt än bostadsrätt.

I den lagtext som utredaren föreslår görs det skillnad på "mark" och "övriga utrymmen", vilket ger vid handen att olika regler ska gälla. Detta har emellertid knappast varit utredarens avsikt. FMF föreslår därför att det klargörs att bestämmelsen i 18 § 2 st. FML endast träffar sådant som är upplåtet med bostadsrätt, såväl när det gäller "mark" som "övriga utrymmen". Under förutsättning att regeringen godtar utredningens ändringar i övrigt, skulle lagtexten kunna ha följande lydelse.

"Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och *mark upplåten med bostadsrätt*. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, *till lägenheten med bostadsrätt upplåtna övriga utrymmen, lägenhetens andel av föreningens lån, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader*. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar."

Observera att det nu angivna klargörandet om upplåten mark bör göras oavsett om regeringen godtar utredningens förslag eller inte.

Fastighetsmäklarens objektsbeskrivning

FMF delar utredningens uppfattning att föreningens skuldsättning är en viktig uppgift för bostadsköpare att ta del av. FMF motsätter sig ändå förslaget, i den form det nu är framlagt.

² Se prop. 2010/11:15 s. 59.

I utredningen anges (s. 317) att "[f]ör fastighetsmäklaren kan det knappast vara vare sig svårt eller tidskrävande att utifrån den senaste tillgängliga årsredovisningen och uppgifter om andelstal för den aktuella bostadsrätten i den ekonomiska planen eller upplåtelseavtalet ta fram uppgiften."

I dag åläggs fastighetsmäklare att ange s.k. andelstal i objektsbeskrivningen. Enligt förarbetena ska två andelstal anges; dels insatsens andel av de totala insatserna, dels avgiftens andel av de totala avgifterna. Det är emellertid inte ovanligt att föreningen inte har någon uppgift alls om andelstal. Och om man har det, är det inte alltid man vet vad andelstalet avser. Det finns dessutom föreningar med tre eller fyra olika andelstal, som kan vara kopplade till differentierade insatser. FMF ställer sig därför frågande till utredningens optimistiska uppfattning att det varken är svårt eller tidskrävande för mäklaren att få fram ett insatsandelstal. Det är emellanåt inte bara svårt, det kan vara helt omöjligt.

Om det däremot skulle införas en skyldighet för föreningarna att redovisa insatsandelstalet eller – ännu hellre – redovisa insatsens andel av föreningens skuldsättning, motsätter sig FMF inte förslaget utan tillstyrker detsamma. Alternativt kan man tänka sig att mäklarna åläggs att i objektsbeskrivningen ange den uppgift om skuldsättning per kvadratmeter som föreningarna enligt utredningens förslag ska ange i årsredovisningen. Även en sådan lösning skulle FMF tillstyrka.

Övrigt: synpunkter på överlåtelse- och pantsättningsavgift

FMF har i en skrivelse till utredningen påpekat behovet av lagstiftning avseende överlåtelse- och pantsättningsavgiften. Skrivelsen gavs in ett så sent skede att det tyvärr inte fanns någon möjlighet för utredningen att beakta den. Den bifogas därför till detta remissvar.

Som ovan



Carolina Stegman



Älvsjö 2017-03-16

Synpunkt på pantsättnings- och överlåtelseavgift

I förarbetena till bostadsrättslagen, prop. 1990/91:92 s. 123 ff., diskuterades frågan om pantsättnings- och överlåtelseavgift. Departementschefen framhöll att huvudregeln är att föreningens administrativa avgifter ska bäras av medlemmarna gemensamt, men att det ändå var motiverat att föreningen skulle kunna ta ut en avgift för att administrera överlåtelser. Denna avgift skulle, framhölls det, bestämmas enligt självkostnadsprincipen. Avsikten var alltså inte att det skulle ske någon förmögenhetsöverföring från de medlemmar som köper/säljer en bostadsrätt och till de medlemmar som inte gör det.

För att säkerställa detta hänvisade departementschefen till HSB:s mönsterstadgar där det angavs att överlåtelseavgiften maximalt fick bestämmas till 2,5 procent av prisbasbeloppet. Detta var, ansåg departementschefen, en lämplig riktpunkt. För pantsättningsavgift angavs 1 procent som riktpunkt. Departementschefen uttalade vidare att han utgick från att det inte skulle bli nödvändigt med en lagreglering på området; det förutsattes med andra ord att bostadsrättsföreningarna inte skulle ta ut högre avgifter än de nu angivna.

Under lång tid har detta fungerat väl. I princip alla föreningar har haft 2,5 procent respektive 1 procent som högsta avgift. Under senare tid har det dock blivit allt vanligare att föreningar – och ironiskt nog ofta HSB-föreningar – har valt att höja sina avgifter, och det rätt kraftigt. Överlåtelseavgifter om 3,5-4 procent förekommer, och pantsättningsavgifter om 1,5 procent.

I kronor räknat är det inga stora summor vi talar om: cirka 2 400 kr i stället för cirka 1 500 kr. Men det är ytterligare en transaktionskostnad som ska betalas, och för en bostadsrätt med lågt värde är det en procentuellt sett inte obetydlig kostnad. Vi tror också att det handlar om testballonger från föreningarnas sida: om höjningarna godtas kommer det att följas av fler höjningar. Den lagreglering

som departementschefen utgick från inte skulle bli nödvändig, har tyvärr visat sig nödvändig. Det är nu, i samband med utredningen, som det finns möjlighet att stämma i bäcken.

FMF har tagit upp frågan med HSB och fått tvetydiga besked, trots att beskeden lämnats av samma person. I ett nyhetsbrev från HSB:s chefsjurist Sofie Kjellin anges att "bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om högst 2,5 procent av prisbasbeloppet från bostadsrättshavaren.", se bilaga 1. När vi i ett mejl påtalade att flera HSB-föreningar tar ut en högre avgift, fick vi svaret att "våra normalstadgar de nivåer jag angav men det är varje bostadsrättsförening som antar stadgar", se bilaga 2.

Bostadsrättsutredningen bör föreslå att nivåerna för överlåtelse- och pantsättningsavgift blir föremål för lagstiftning. Nivån bör sättas till de 2,5 procent respektive 1 procent som förordades i förarbetena till bostadsrättslagen. I annat fall ser FMF en risk för att ännu fler föreningar kommer att höja sina avgifter, och till ännu högre nivåer. Och högre transaktionskostnader på bostadsmarknaden är knappast politiskt önskvärt.

Som ovan



Erik Olsson, ordförande Fastighetsmäklarförbundet FMF



HSB – där möjligheterna bor

2016-12-17

Bil 1

HANTERING AV MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE - TA BETALT ELLER INTE?

Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarsamfundet har framfört synpunkter att HSB-föreningar tar betalt för att hantera medlemskapsprövningar och överlåtelser om de inte sker via HSB Portalen.

- HSB-föreningen kan *inte* ta ut en avgift av en mäklare för att hantera medlemsansökningar eller överlåtelser. Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en överlåtelseavgift om högst 2,5 procent av prisbasbeloppet från bostadsrätthavaren. Hur respektive HSB-förening via förvaltningsavtalet får ersättning av bostadsrättsföreningen för hanteringen varierar.
- HSB-föreningen kan ta ut en avgift av mäklare för att tillhandahålla tjänsten HSB Portalen.
- HSB-föreningen kan *inte* ta betalt av mäklare som inte använder tjänsten HSB Portalen, för att lämna ut ett utdrag från lägenhetsförteckningen enbart.
- HSB-föreningen kan ta betalt av mäklare som inte använder tjänsten HSB Portalen för att tillhandahålla en utökad information, s.k. Mäklarbild.
- Mäklare måste alltid, för att få ett utdrag från lägenhetsförteckningen, uppvisa ett förmedlingsuppdrag.

Mäklarbild

Mäklarbild kallas den utökade information om en viss bostadsrättslägenhet och bostadsrättsförening som ofta efterfrågas av mäklare vid överlåtelser. Den består av, utöver utdrag från lägenhetsförteckningen, av annan kompletterande information som till exempel bostadsrättsföreningens årsredovisning.

Beviljande av medlemskap och hantering av överlåtelser

Vid övergång av bostadsrättslägenhet ska förvärvaren ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

- HSB-föreningen får inte ta betalt för att hantera ansökan av medlemskap eller överlåtelser av mäklarna. Oavsett om detta sker via HSB Portalen eller manuellt.

Frågor?

Om ni har några frågor eller funderingar med anledning av ovanstående kontakta gärna sofie.kjellin@hsb.se HSB Riksförbund

magnus melin

Bil2

Från: Sofie Kjellin <Sofie.Kjellin@hsb.se>
Skickat: den 14 december 2016 18:58
Till: magnus melin
Ämne: Re: Överlåtelseavgift

Hej,

Som jag skrev föreskriver våra normalstadgar de nivåer jag angav men det är varje bostadsrättsförening som antar stadgar

Vänliga hälsningar

Sofie Kjellin

Get [Outlook for iOS](#)

From: magnus melin <magnus.melin@fmf.se>
Sent: Tuesday, December 13, 2016 1:36:05 PM
To: Sofie Kjellin
Subject: Överlåtelseavgift

Hej,
Även HSB Brf Vårsådden har höjt sina avgifter. Tänker HSB agera m a a av ditt utskick att överlåtelseavgiften högst får uppgå till 2,5 procent?

Med vänlig hälsning

Magnus Melin

Förbundsjurist

Mobil: 070-732 41 29 - Epost: magnus.melin@fmf.se - www.fmf.se

