

BREV SOM SKICKATS TILL ETT ANTAL POLITIKSA PARTIER I MARS 2024

Till dig som är bostadspolitisk talesperson för ditt parti.

Konsumentskydd är värt att ta strid för

Hej!

Jag skriver detta brev om konsumentskydd utan att ha en intresseorganisation i ryggen eller något eget, privat intresse. Jag jobbat som konsult åt både bostadsrättsföreningar och exploatörer men i det här fallet företräder jag ingendera parten. Jag bryr mig om konsumenten. Som intygsgivare för ekonomiska planer, förordnad av Boverket, vill jag dela med mig av min syn på brister i konsumentskydd som lagar och regler ger. Bostadsrätter är, vid sidan av äganderätt och hyresrätt, en betydande del av bostadsmarknaden. Men äganderätt och hyresrätt har ett mycket bättre skydd för konsumenten. **Bostadsrätten som boendeform förtjänar bättre.**

Jag har jobbat 43 år i eller nära bostadsrättsbranschen i olika roller; förvaltare, värderingsman, intygsgivare, bostadsrättskonsult, sysloman, likvidator samt som kommunpolitiker i Kommunstyrelse och allmännyttan.

Sammanfattning

Jag har beskrivit sju problem inklusive förslag till åtgärder. Sju lösningar som jag, med respekt för lagstiftningens komplexitet, anser är enkla att få på plats eller som redan är på gång, men borde ges mycket högre prioritet. På grund av skevheter i prisbildning, i skuldsättningsgrader och delar av branschens agerande riskerar bostadsrätten som boendeform att hamna i vanrykte till förfång för landet. Jag vill stärka skyddet för den vanlige konsumenten och öka transparensen, så att den verkliga skuldsättningen framgår. Till viss del är det ganska enkelt. Min uppfattning är att i grunden är bostadsrätten och lagstiftningen bra, men med tiden behövs justeringar i regelverket. Jag hoppas därför att du har tid att läsa hela brevet.



Inledning

Utredningen SOU 2017:31 på 421 sidor (Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden) var ambitiös och resulterade i nya regler som huvudsakligen implementerats, en del av förslagen, t.ex. om pantregister, väntar dock på genomförande.

Jag anser att man inte får slå sig till ro med bara den utredningen. Det behövs en bättre balans mellan producenter och konsumenter. För annars skadas konsumentskyddet. Skall jag komma med någon kritik mot utredningen så är det att den är för akademisk och saknar förståelse för hur en konsument fungerar. Alla dessa briljanta utredare har nog dessutom svårt att sätta sig in i hur en person utan avancerade matematikkunskaper fungerar som konsument när man köper en bostadsrätt.

Om man har det synsättet framför sig, hur en helt vanlig konsument agerar, finns det några stora problem på marknaden som egentligen är ganska lätta att rätta till.

Mina förslag

De flesta tänker nog inte på att ha en bostadsrätt på ett antal väsentliga punkter skiljer sig från att äga sin lägenhet (ägarlägenhet eller villa/radhus). Med detta i minnet har vi följande problem att lösa:

1/ Kunden måste begripa vad man köper. Det finns ett stort problem; Definitionen på värde och pris är inte den samma på en bostadsrätt som på en villa! En bostadsrätt är en RÄTTIGHET att bo i egendom ägd av en förening OCH föreningen har ofta stora lån. Lån som bostadsrättsköparen ofta inte har koll på och inte inkluderar i värdet. Men de lånen borde köparen intressera sig för, de betalas ju också av köparen. Bostadsrättsutredningen har försökt åtgärda detta genom krav på hur den ekonomiska planen (vem läser den?) och mäklarens upplysningsprospekt skall se ut. Problemet är att det inte hjälper! **Jag rekommenderar här att se min artikel om prissättning på min hemsida, eller i bifogad PDF.** Tänk också på att det inte är obligatoriskt att använda mäklare vilket utredningen kanske inte alls tänkt på. LÄNK:

<https://www.rangifer.nu/prissattning-vid-nyproduktion-av-bostadsratter/>

Mitt förslag är att i köpehandlingen skall bostadsrättspriset OCH underliggande föreningslån finnas med på var sin rad och sedan SUMMERAS till något som skulle till exempel skulle kunna kallas BRUTTOPRIS. Min erfarenhet är nämligen att väldigt många inte orkar, kan eller vill läsa mäklarprospektet som i värsta fall dessutom har uppgiften om underligganden lån dold bland alla andra mindre viktiga uppgifter.

2/ Pantregister som inte är offentligt skött skapar stor risk för bedrägerier

Det finns inget statligt pantregister för de hundratals miljarder som bostadsrättsköpare lånat på bank. Det hela utreds, se till att det blir verkstad snarast. Som det är nu, vilket påpekas i utredningen har styrelsen ofta grumlig uppfattning om att de har detta viktiga uppdrag, att ha ett register på föreningens panter. Det finns ett antal upprörande fall av köpare som köpt pantsatta lägenheter och blivit betalningsansvariga för säljarens lån. **Mitt förslag; Detta måste snarast rättas till innan den organiserade brottligheten öppnar en nytt affärsområde.** Det är alltför



enkelt att lura både banker och konsumenter så som det ser ut i dag. Bankerna har olika rutiner för pantsättning (till exempel central, eller decentraliserad förvaring). Bankintern och extern (mellan bankerna) information sker inte på ett reglerat sätt vilket är en fara.

3/ Utmätningar måste vara möjliga att känna till, för köparen.

Utredningen har angett att styrelsen förutom pantregistret, naturligtvis, skall registrera utmätningar. Tyvärr har man, vad jag kan se, gjort en miss när man sedan skrev lagförslaget! Det kravet, på upplysning om utmätningar, kom inte med i 10§! **Mitt enkla förslag; Rätta till denna miss.**

4/ Boverkets roll, mer rådgivning till intygsgivarna behövs.

Jag har varit intygsgivare sedan 1994. Jag har kallats till EN konferens med Boverket och det var jag som hade tjatat mig till att den hölls. Det är inte lätt för Boverket att hänga med i allt som sker på marknaden, det kan ingen. Att då emellanåt träffas, alla intygsgivare och Boverket, och prata "branschfrågor" borde vara självklart. Det görs i alla andra branscher. Jag har naturligtvis tjatat om det på senare år också och då fått ett uppgivet svar från en handläggare om att "ledningen prioriterar inte detta". Det här är viktigt för konsumentskyddet; att planförfattare och exploatörer inte skall kunna söka sig till de intygsgivare som är lättast att övertala eller som har minst kunskap, för att glida på tolkningar av regelverket. **Mitt förslag; Ge Boverket tilläggsdirektiv om att det är prioriterat att stötta intygsgivarna bättre.**

5/ Dolda skatter som kan drabba bostadsrättshavaren

Staten har utrett det, initierat redan av Anders Borg, men inte hittat en väg att stoppa underprisöverlåtelser i fastighetsbranschen. Låt vara att det inte går att stoppa, men jag tycker att det är omoraliskt och i vissa fall dessutom ett stort ekonomiskt problem att exploatörer genom påhittade koncerner kan driva brf-projekt HELT SKATTEFRITT genom att "begrava" vinsten i bostadsrättsföreningen. Som likvidator tvingas jag hantera detta vid friköp, då behöver bostadsrättshavarna betala skatt för exploatörens skatteupplägg. För en friköpt villa kan det röra sig om mycket stora belopp i skatt som skall betalas. Jag har sett exempel på som mest cirka 400 000 kr i latent skatt för 100 kvm boarea. 200 000kr är dock inte ovanligt för en lägenhet på 100 kvm. Det räcker inte att upplysa om detta i den ekonomiska planen. **Mitt förslag är att det i alla köpeavtal skall upplysas om den latent skatten.** Är man dessutom mån om statens skatteintäkter kanske man borde utreda detta en gång till.



6/För lite pengar till framtida underhåll:

Bostadsrättsutredningen har anlagt ett alldeles för teoretiskt och teknokratiskt synsätt här. Det här är en krock mellan hur börsnoterade bolag skall redovisa och hur man bör resonera i en bostadsrättsförening. Kort beskrivet behöver vi prata mindre om teoretiska avskrivningar av, i många fall 50 år gamla, byggnader och mer koncentrera på att föreningarna sätter av reda pengar till framtida underhåll. Detta kan lösas genom att göra det obligatoriskt att avsätta pengar till framtida underhåll baserat på en obligatorisk underhållsplan. **Mitt förslag; Ta upp branschföreträdarnas i utredningen lagda förslag om hur föreningar skall samla pengar till underhåll.** Ett förslag som utredningen förkastade. Varför?

7/Professionell revisor saknas i många föreningar.

De flesta föreningar får ha vem som helst som revisor. Bara mycket stora föreningar behöver ha en auktoriserad revisor. Detta gör att fältet är fritt för dålig hantering av föreningens ekonomi och egendom. Det finns rentav risk för oegentligheter. **Mitt enkla förslag; Gör det obligatorisk för alla föreningar att ha en godkänd revisor. DVS alla revisorer behöver ha en viss kunskap.**

Jag tycker att alla förslagen är enkla att genomföra, knepigast är på ett sätt pantregistret, men där är ju en utredning igång. Förslaget 1/ om definitioner på pris kan synas knepigt men jag ser egentligen inga problem annat än för de exploatörer som vill hålla fast vid en ohälsosamt hög lönsamhet på brf-projekt. På den här punkten kommer det också att komma protester både från inbitna juridiska teoretiker och stelbenta bokförares. **Men konsumentskydd är värt att ta strid för.**

Med Vänlig Hälsning

Håkan Olsson

Rangifer AB

Stora Ryr 210

442 75 Lycke

Hemsida: www.rangifer.nu

Mobil: 070 620 51 31

e-post: hakan.storaryr@gmail.com

