



Checklista - köp av bostadsrätt

Innehållsförteckning

Kontakt.....	2
Osäkra konsumenter på bostadsmarknaden	3
Svagt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden	3
Regeringen och riksdagen.....	4
Vår syn på konsumentskyddet.....	4
Kunskapsbrist och bristfällig information.....	5
Största affären och löpande utgiften	5
Checklista – köp av bostadsrätt.....	5
Checklista – köp av bostadsrätt	6
Förklaringar	7

Kontakt

Arturo Arques

Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom

Mejl: arturo.arques@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 907 45

Madelén Falkenhäll

Senioranalytiker, Swedbank

Mejl: madelen.falkenhall@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Julia Hofvendahl

Ekonom/analytiker, Swedbank

Mejl: julia.hofvendahl@swedbank.se

Telefon: +46 8 585 902 51

Osäkra konsumenter på bostadsmarknaden

Högre inflation, kraftigt stigande räntor, stora börsnedgångar och fallande bostadspriser har grävt djupa hål i hushållens plånböcker. Hushållens förtroende för den egna ekonomin har fallit till rekordlåga nivåer. En annalkande lågkonjunktur gör inte situationen bättre. Stort utbud av bostäder till försäljning i kombination med hushållens höga skuldsättning har gjort många småhusägare och bostadsrättshavare osäkra över hur de ska göra med sina bolån. Många köpare och säljare av bostäder är också osäkra över hur de ska agera i dagens bostadsmarknad. Det gäller inte minst konsumenter på bostadsrättsmarknaden som vi valt att studera i denna rapport.

Svagt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Det finns idag 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar och drygt 1,1 miljoner bostadsrätter¹. 2021 såldes 125 900 bostadsrätter till ett sammanlagt värde av 350 miljarder. Var femte hushåll bor i en bostadsrätt. Bostadsrättsföreningar och bostadsrätterna är med andra ord en viktig del av bostadsmarknaden och samhällsekonomin.

Riksrevisionen konstaterade i sin granskningsrapport *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter RIR 2020:3* att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden är svagt och att skyddet för köpare av nyproducerade bostadsrätter har grundläggande brister jämfört med skyddet på andra konsumentmarknader. Köparen får dessutom inte tillräcklig information om risker och inte heller det konsumentskydd som till exempel konsumentinriktad tillsyn ger på andra marknader.

Riksrevisionen konstaterar bland annat att det saknas en gemensam syn på vad som utgör en hållbar föreningsekonomi. Det möjliggör ett utrymme för variation och Riksrevisionen har i en genomgång av ett stort antal ekonomiska planer sett kraftigt varierande ekonomiska förutsättningar. Vissa köpare löper därför högre risk att råka ut för stora avgiftshöjningar som kan minska värdet på köparens bostadsrätt betydligt. Riksrevisionen konstaterar också att det saknas tillräcklig och anpassad information om väsentliga risker och andra förutsättningar inför köp av en bostadsrätt. Regeringen har inte gjort tillräckligt för att förbättra konsumentskyddet och det räcker inte med informationsåtgärder, det krävs en skärpt lagstiftning enligt Riksrevisionen.

Riksrevisionens rekommendationer till regeringen är bland annat att:

- Se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter för att säkerställa att köpare av nyproducerade bostadsrätter omfattas av ett ändamålsenligt konsumentskydd, i linje med andra konsumentmarknader.

¹ Källa SCB. 2021 fanns det 1 006 560 bostadsrätter i flerbostadshus och 93 678 bostadsrätter i småhus.

- Förtydliga fastighetsmäklarens roll och informationsansvar.
- Definierar vad som utgör en hållbar ekonomi i en byggmästarbildad bostadsrättsförening
- Införa bestämmelser för att köparen inför köp av nyproducerade bostadsrätter ska få information om risker.

Vi delar Riksrevisionens bedömning och anser att konsumentskyddet behöver stärkas och omfatta nyproduktion såväl som köp av befintliga bostadsrätter.

Regeringen och riksdagen

Den 14 juni 2022 beslutade riksdagen att skärpa lagstiftningen om stärkt konsumentskydd för den som köper eller äger en bostadsrätt (prop. 2021/22:171). Bland annat stärks skyddet för köparen kring förhandsavtal och upplåtelseavtal, samt krav på ekonomisk plan och intygsgivare skärps. Dessutom ska en medlem inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman. Lagändringarna börjar gälla den 1 januari 2023 förutom den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivarna, som börjar gälla den 1 januari 2024. Riksdagen riktade också en uppmaning till regeringen att utreda hur reglerna om hur förhandsavtal kan skärpas och hur andra föravtal än förhandsavtal kan tydliggöras och skärpas.

Vår syn på konsumentskyddet

Vi delar Riksrevisionens bedömning att konsumentskyddet behöver stärkas. Vi tycker också att det är bra att riksdagen beslutat om skärpt lagstiftning på bostadsrättsmarknaden. Utvecklingen går i rätt riktning men det behöver göras mer, mycket mer. Förslag som skulle stärka konsumentskyddet saknas inte. I SOU 2017:31 *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden* innehåller många bra lagförslag som skulle öka konsumentskyddet på ett mycket bra sätt. Några av de viktigaste förslagen i den utredningen som vi gärna ser blir verklighet så snart som möjligt är:

- Kravet att alla bostadsrättsföreningar använder sig av redovisningsmetoden komponentavskrivning tre (K3). Det skulle underlätta jämförelsen mellan olika bostadsrättsföreningar och förbättra redovisningen av de verkliga slitagekostnaderna på de befintliga byggnadskomponenterna.
- Kravet att alla bostadsrättsföreningar har en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år. Det gör att samtliga byggnadskomponenter omfattas och att föreningen, medlemmar och presumtiva köpare och kreditgivare får möjlighet att bedöma den tekniska skulden. Med teknisk skuld avses nuvärdet av framtida reparationer och underhåll. Tillsammans med en redovisning enligt K3 underlättas bedömningen av bostadsrättsföreningens framtida spar- och lånebehov.
- Kravet att fastighetsmäklare i objektbeskrivningen informerar konsumenten om bostadsrättens andel av föreningens lån.
- Kravet att konsumenten får bättre och mer ändamålsenlig information.

Resten av innehållet i denna rapport kommer att handla om det sistnämnda. Vi har tagit fram en metod för hur man kan betygsätta en bostadsrättsförening och en checklista för konsumenter som vill köpa en bostadsrätt.

Kunskapsbrist och bristfällig information

Att köpa en bostadsrätt ställer stora kunskapskrav, kunskap som många konsumenter saknar. Situationen blir inte lättare av att rätt och relevant information ofta saknas. Med dagens höga bostadspriser och med hänsyn till att det omsätts över 120 000 bostadsrätter till ett värde av 350 miljarder kronor borde frågan om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden vara av högsta prioritet. Ett sätt att öka konsumentskyddet är att se till att alla bostadsrättsföreningar redovisar föreningens ekonomi på ett konsumentvänligare sätt.

Största affären och löpande utgiften

Ur ett privatekonomiskt perspektiv är det få saker som har så stor betydelse för den egna ekonomin som boendet. Hushållen behöver i genomsnitt lägga nästan 30 procent av sin disponibla inkomst på boendeutgifter² om de köper en bostad idag. För många är bostadsaffären den största affären de gör i sitt liv dessutom för de flesta hushållen den enskilt största löpande utgiften. Att läsa och förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning är därför av största vikt vid köp av en bostadsrätt. Med tanke på att de flesta bostadsrättsaffärer finansieras med bolån är det viktigt att konsumenterna själva kan beräkna boendekostnaden och göra egna känslighetsanalyser av boendekostnaden i händelse av att till exempel räntan stiger, ränteavdragen trappas ner eller föreningen behöver öka sina lån på grund av kommande reoveringar.

Checklista – köp av bostadsrätt

Att köpa en bostadsrätt och förstå allt som står i en årsredovisning kräver kunskap som många saknar. För att underlätta för hushållen att ta medvetna och rationella beslut vid köp av bostadsrätt har vi tagit fram en checklista. Checklistan innehåller en rad viktiga frågor som konsumenten behöver ha svar på för att kunna ta ett välgrundat beslut. Med hjälp av bostadsrättsföreningens årsredovisning kan konsumenten hitta svaren på frågorna. Saknas information i årsredovisningen kan svaren fås av bostadsrättsföreningens styrelse eller av fastighetsmäklaren som säljer bostadsrätten. Checklistan ger också konsumenten en vägledning över bostadsrättsföreningens ekonomi jämfört med andra föreningar.

² Boendeutgifter avses alla kostnader för boendet inklusive amorteringar.



Checklista – köp av bostadsrätt

Är bostadsrättsföreningens fastighet fullvärdeförsäkrad Ja Nej

Har bostadsrättsföreningen en ansvarsförsäkring för styrelsen Ja Nej

Äger bostadsrättsföreningen marken Ja Nej

Har föreningen tomträtt Ja Nej

Om ja, när ska tomrättsavgälden omförhandlas _____

Bostadsrättsföreningens värdeår _____

Lägenhetens andelstal är _____

Lägenhetens boyta är _____ kvm

Finns en teknisk underhållsplan Ja Nej

Bostadsrättsföreningens lån per kvadratmeter boyta¹ _____ kr/kvm

≤3000 kr/kvm (låg)

>3000≤6000 kr/kvm (låg till måttlig)

>6000≤9000 kr/kvm (måttlig till hög)

>9000 kr/kvm (hög)

Bostadsrättsföreningens sparande per kvadratmeter boyta² _____ kr/kvm

≤150 kr/kvm (låg)

>150≤200 kr/kvm (låg till måttlig)

>200≤250 kr/kvm (måttlig till hög)

>250 kr/kvm (hög)

Driftskostnad per kvadratmeter boyta³ _____ kr/kvm

≤375 kr/kvm (låg)

>375≤450 kr/kvm (låg till måttlig)

>450≤550 kr/kvm (måttlig till hög)

>550 kr/kvm (hög)

Hur mycket stiger månadsavgiften om räntan stiger med en procentenhet⁴ _____ kr/mån

Årsavgift per kvm boyta⁵ _____ kr/kvm

≤325 kr/kvm (låg)

>325≤650 kr/kvm (låg till måttlig)

>650≤900 kr/kvm (måttlig till hög)

>900 kr/kvm (hög)

Hur stor andel i procent av föreningens intäkter avser kommersiella lokaler _____ procent

≤5% (låg)

>5%≤15% (låg till måttlig)

>15%≤25% (måttlig till hög)

>25% (hög)

Lägenhetens andel av föreningens resultat⁶ _____ kr/kvm

Lägenhetens andel av föreningens amorteringar⁷ _____ kr/kvm

¹ Bostadsrättsföreningens lån dividerat med bostadsrättsföreningens totala boyta

² Summan av bostadsrättsföreningens avskrivningar och årets resultat dividerat med bostadsrättsföreningens totala boyta

³ Lägenhetens andelstal multiplicerat med summan av bostadsrättsföreningens samtliga kostnader minus avskrivningar och kapitalkostnader dividerat med lägenhetens boyta

⁴ Lägenhetens andelstal multiplicerat med summan av bostadsrättsföreningens lån multiplicerat med en procent dividerat med 12

⁵ Månadsavgiften multiplicerat med 12 dividerat med lägenhetens boyta

⁶ Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens resultat dividerat med lägenhetens boyta

⁷ Lägenhetens andelstal multiplicerat med bostadsrättsföreningens amorteringar dividerat med lägenhetens boyta



Förklaringar

Fullvärdesförsäkring. Det är viktigt att en bostadsrättsförening är fullvärdesförsäkrad i händelse av till exempel brand eller vattenskador. Information om detta ska framgå av årsredovisningen.

Ansvarsförsäkring. Kontrollera att bostadsrättsföreningen har en ansvarsförsäkring. Om någon kräver bostadsrättsföreningen på skadestånd är det bra att föreningen har en ansvarsförsäkring och rättsskydd.

Tomträtt. Många bostadsrättsföreningar äger inte marken utan har en tomträtt. För denna tomträtt betalar bostadsrättsföreningen en tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden bestäms ofta för tio år i taget. Kontrollera i årsredovisningen om bostadsrättsföreningen har en tomträtt och när det är dags för omförhandling av tomträttsavgälden. En bostadsrättsförening som äger marken ska varderas högre än en bostadsrättsförening med endast tomträtt.

Teknisk underhållsplan. En bostadsrättsförening bör ha en teknisk underhållsplan som sträcker sig i 50 år. Den tekniska underhållsplanen visar när det är dags för underhåll och större renoveringar. Den visar också kostnaderna för framtida underhåll och renoveringar. Tillsammans med bostadsrättsföreningens årsredovisning kan den tekniska underhållsplanen ge viktig information om slitagekostnader, kostnader för återanskaffning av nya byggnadskomponenter och kostnader för större reparationer och underhållsarbeten.

Bostadsrättsföreningens värdeår. Värdeåret på en fastighet har betydelse för beräkningen av fastighetsavgift. Av årsredovisningen bör det framgå vilket värdeår bostadsrättsföreningen har.

Skuldsättning. De allra flesta bostadsrättsföreningar har lån. Ju mer lån en bostadsrättsförening har desto räntekänsligare är föreningen. Med en hög skuldsättning räcker det med en liten ränteförändring för att det ska få en stor effekt på månadsavgiften.

Driftkostnader. En bostadsrättsförening har tre typer av kostnader. Kostnader för drift, kapital och slitage. Driftkostnader är alla kostnader som inte är räntekostnader eller kostnader för slitaget på byggnader och inventarier.

Kapitalkostnader. En bostadsrättsförening kan ha många lån med olika löptider för när räntan ska omförhandlas. Kontrollera i årsredovisningen vilka lån föreningen har och när räntan ska omförhandlas.

Slitagekostnader (Avskrivningar). En viktig post att kontrollera i en bostadsrättsförenings årsredovisning är avskrivningarna på bostadsrättsföreningens byggnader. Kontrollera i årsredovisningen föreningens genomsnittliga avskrivningstider på byggnaderna. De bör inte vara längre än 50 till 65 år. Är de längre betyder det med stor sannolikhet att avskrivningstiderna är för långa och avskrivningsbeloppen för låga.

Hysesintäkter. Det är bra med hyresintäkter. Men en hög andel hyresintäkter är också en risk för föreningen i händelse av att någon hyresgäst försvinner och inte kan ersättas med en ny.

Årets resultat. En bostadsrättsförening ska täcka samtliga kostnader. Om en förening går med underskott ett enskilt år bör det förklaras av styrelsen i årsredovisningen. Stora systematiska underskott betyder sannolikt att föreningen tar ut för låga avgifter och att föreningen bygger upp stora framtida upplåningsbehov.