



Boverket

Diarienummer 7970/2023

remiss@boverket.se

Stockholm den 9 jan 2025

Remissyttrande från Fastighetsmäklarförbundet angående Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2017:7)

Bakgrund

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) är en bransch- och medlemsorganisation för Sveriges fastighetsmäklare. FMF är en politiskt obunden organisation som idag representerar cirka 1 100 registrerade fastighetsmäklare och medlemsföretag. Förbundet erbjuder juridisk rådgivning, utbildning och praktiskt stöd för sina medlemmar. FMF:s arbete syftar till att främja en hållbar och långsiktig utveckling av branschen, stärka skyddet för fastighetsmäklarnas yrkesroll samt bidra till tryggare bostadsaffärer för konsumenterna.

Fastighetsmäklarförbundets ställningstagande

FMF välkomnar Boverkets förslag som ett viktigt steg mot ökad transparens och trygghet på bostadsmarknaden. Vi vill dock framhålla vikten av en tilläggsföreskrift som vi anser vara av väsentlig betydelse för att ytterligare stärka skyddet för konsument och köpare av bostadsrätter.

Förslag till tillägg:

Redovisning av bostadsrättsförenings indirekta nettoskuldsättning och bostadsrätters andelstal

Vi föreslår att Boverket inför krav på att ekonomiska planer och kostnadskalkyler ska inkludera uppgifter om bostadsrättsförenings *indirekta nettoskuldsättning*. Detta nyckeltal är av central betydelse för att ge bostadsrättshavare och potentiella köpare en tydligare förståelse av deras ekonomiska exponering.

Sedan den 1 januari 2023 är fastighetsmäklare skyldiga att redovisa varje bostadsrätts indirekta nettoskuldsättning för spekulanter och köpare. En tydlig brist med nuvarande reglering är att uppgift härom alltså endast tas fram för individuella lägenheter i samband med enskilda - sporadiska -

överlåtelse, i stället för att finnas centralt och offentligt för respektive bostadsrättsförening i stort (t.ex. i föreningarnas årsredovisningar).

Den indirekta nettoskultsättningsberäkningen enligt nuvarande reglering visar hur stor del av föreningens totala nettoskuld som belastar den enskilda bostadsrätten med syftet att ge köpare en klar bild av de ekonomiska riskerna de kan ta på sig vid köp av bostadsrätt. Fastighetsmäklaren måste först beräkna föreningens nettoskultsättning och därefter använda andelstalet för årsavgift för att fastställa den indirekta nettoskulden för den specifika bostadsrätten. För att göra denna beräkning krävs avancerad kunskap om att tolka ekonomiska planer och årsredovisningar, vilket ligger utanför fastighetsmäklarnas primära kompetensområde. Utöver detta råder det en brist på standardisering när det gäller redovisningen av bostadsrätters specifika andelstal i föreningarnas dokumentation. Dessa uppgifter varierar både i benämning och presentation mellan föreningar, vilket försvårar mäklarnas arbete och ökar risken för felaktiga uppgifter. FMF föreslår därför en standardisering av rubrikerna "andelstal årsavgift" och "andelstal insats" i ekonomiska planer och årsredovisningar, eftersom båda uppgifterna måste redovisas av fastighetsmäklare men samtidigt ofta föreligger oklarhet kring i många bostadsrättsföreningar.

Den nuvarande regleringen medför stora risker för att beräkningen av indirekt nettoskultsättning blir felaktig, vilket kan leda till vilseledande information för konsumenterna. FMF anser att det är avgörande att beräkningen av sådana nyckeltal är pålitlig och korrekt. För att säkerställa detta bör därför bostadsrättsföreningarna åläggas ansvaret att ta fram och presentera dessa uppgifter i sina ekonomiska planer och årsredovisningar.

Den statliga myndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) har - i samråd med Fastighetsmäklarförbundet - tidigare uppmärksammat denna problematik och framfört ett förslag om lagändring i en hemställan under våren 2024 (DNR 24-0877). FMF:s förslag är i full överensstämmelse med inspektionens rekommendationer och understryker behovet av en tydligare reglering.

Motivering och fördelar

FMF:s förslag är i linje med Boverkets föreskrifters syfte att främja transparens och trygghet på bostadsmarknaden. Det finns flera starka argument för att införa detta krav:

- Förbättrad konsumentinformation: Köpare får en tydligare bild av de ekonomiska riskerna som är förknippade med föreningens ekonomi. Det stora massmediala intresset som varit kring bostadsrättsföreningars indirekta nettoskultsättning bekräftar det stora behovet av att denna information görs lättillgänglig redan genom bostadsrättsföreningarnas egen försorg, i stället för enbart i samband med eventuella - och sporadiska - överlåtelse av enskilda lägenheter.
- Ökad jämförbarhet: Standardiserade nyckeltal underlättar för köpare att jämföra olika föreningar.
- Stärkt riskbedömning: Bostadsrättsinnehavare och köpare kan bättre bedöma hur föreningens skulder påverkar framtida avgifter och ekonomi.
- Styrkta uppgifter: De presenterade nyckeltalen och andelstalen är verifierade och korrekta, vilket säkerställer att risken för vilseledande information elimineras.

För att underlätta implementeringen föreslår vi att indirekt nettoskuldsättning redovisas som ett standardiserat nyckeltal i både ekonomiska planer och kostnadskalkyler, tillsammans med bostadsrättens andelstal för årsavgift och insats.

Sammanfattning

Fastighetsmäklarförbundet anser att ett krav på redovisning av bostadsrättsföreningars indirekta nettoskuldsättning i kombination med en standardisering av andelstalen är ett nödvändigt steg för att säkerställa korrekt och tydlig information till konsumenter. Förslaget främjar transparens och trygghet på bostadsmarknaden och stärker förtroendet för bostadsrättsköpen. Vi ser fram emot att Boverket beaktar vårt förslag i det fortsatta arbetet med föreskrifterna.

För ytterligare information kontakta Carola Russmark, carola.russmark@fmf.se, eller telefon 0720-92 28 32.

Carola Russmark, VD Fastighetsmäklarförbundet.