

# Otydlig lag vid försäljning av bostadsrätter

AV CECILIA JOHANSSON

PUBLICERAD 16 OKTOBER 2005 0.21 | UPPDATERAD 16 OKTOBER 2005 16.22

**Mäklarsamfundet vill ha skärpt mäklarlag vid bostadsrättsaffärer. Skyhöga priser, snabba budgivningar och okunskap leder till privatekonomisk katastrof för många köpare.**

– Mäklarlagen är otydlig om vilka skyldigheter mäklaren har vid bostadsrättsförsäljningar. Lagen borde skärpas med tanke på hur många bostadsrätter som säljs idag. Vi skulle vilja ha tydligare regler, säger Mäklarsamfundets vd Lars Kilander.

Han menar att lagen är skriven för fastighetsaffärer och inte är anpassad till bostadsrätter eftersom de är en del i en ekonomisk förening.

Och han är inte ensam om att vilja skärpa kraven. Både bostadsrättsexperter och banker kräver nu ökat mäklaransvar.

– Det borde vara mäklarens ansvar att presentera en färdig analys av bostadsrättsföreningen för köparen, säger Margaretha Theander, bankdirektör på Föreningssparbanken och medlem i Sydsvenskans placeringspanel.

– Många mäklare är förhållandevis oinsatta i bostadsrättsföreningarna och har inte heller någon vidare informationsplikt gentemot köparen. Det hade gagnat alla med skärpta krav, säger Lars Brossing, regionchef för intresseorganisationen Sveriges bostadsrättscentrum (SBC) i Malmö.

Det största problemet vid bostadsrättsaffärer är att köparen inte vet vad han eller hon köper.

Att köpa en bostadsrätt innebär nyttjanderätt för en viss lägenhet, att man blir delägare i föreningens byggnader och mark samt ansvarig för lägenhetens underhåll.

– Många ringer hit och gråter. Oftast handlar det om oväntade fuktskador i badrummet eller stora reparationer i föreningen som lett till kraftiga kostnadsökningar. Köparen har förköpt sig och har inga marginaler kvar, säger Anders Olsson, medlemsrådgivare på HSB i Malmö.

En duschskada i badrummet kan enligt HSB kosta bostadsrättsägaren runt 65000 kronor, medan en reparation av fastigheten kan leda till att avgiften höjs med flera hundralappar i månaden. Därför är det viktigt att kontrollera det man tar över betalningsansvaret för. Att till exempel låta en fackman besiktiga badrummet eller att analysera bostadsrättsföreningens ekonomi kan förebygga många obehagliga överraskningar.

Men oftast saknas både kunskap och tid.

– Idag är man pressad som köpare. Både bank och mäklare kräver snabba besked. Men det är viktigt att stanna upp och begära in de uppgifter man behöver. Som till exempel föreningens årsredovisning, säger Carin Pärnamets, privatmarknadschef på Skånes Provinsbank/Danske Bank.

– Dessutom är det oftast ens första bostadsköp så många saknar kunskap om vad man bör kolla upp. Även om bankerna kräver att få se årsredovisningen innan de beviljar lån, är det viktigt att betona att köparen har ett stort eget ansvar, säger Ulrika Nilsson, distriktschef på SEB i Malmö.

Enligt Mäklarsamfundet ska mäklaren tillhandahålla årsredovisningen och ge en så god information om bostadsrättsföreningen som möjligt.

– Mer kan man inte kräva med tanke på dagens lagstiftning. Mäklaren riskerar ju att inte få betalt för sitt merarbete och det här är ju ändå en affärsverksamhet. Men sedan varierar graden av service mellan olika mäklare, säger Lars Kilander på Mäklarsamfundet.

#### **Fakta: Att tänka på vid bostadsrättsköp**

- \* Läge och lägenhetens utseende i all ära. Men att undersöka bostadsrättsföreningens ekonomi och framtid är minst lika viktigt. Som köpare blir du nämligen delägare i "företaget" bostadsrättsföreningen.
- \* En rundvarning i övriga utrymmen som trappuppgång, tvättstuga och källarutrymmen ger dig en inblick i föreningens tekniska skick.
- \* Ta hjälp av en fackman för att besiktiga våtutrymmen i lägenheten. Går något snett är det du som åker på den störs-ta kostnaden. Att lägga en tusenlapp på besiktningen kan spara många tusenlappar i framtiden.
- \* Kontrollera föreningens stadgar. De reglerar dina skyldigheter som medlem utöver det som är lagstadgat i bostadsrättslagen.
- \* Begär fram årsredovisningar för de senaste tre åren, oftast ordnar mäklaren det. Tips om hur du granskar årsredovisningen finns här ovan.
- \* Årsredovisningen berättar vad som hänt, men än mer intressant är vad som ska hända. Ta kontakt med styrelsen och fråga vilka större reparationer och underhåll som är gjorda och vilka som är på gång (stambyte är det mest kostsamma och innebär oftast högre avgift). Fråga även om det finns planer på avgiftshöjningar.
- \* Förblindas inte av en låg avgift. Det kan innebära att fastighetens underhåll är eftersatt och att avgiften därmed kan komma att stiga drastiskt när allt måste göras på en gång.
- \* Många höjer ett varningens finger för nybildade bostadsrättsföreningar eftersom den tidigare fastighetsägaren kan ha slarvat med underhållet av fastigheten.
- \* Om föreningar har många lokaler som de hyr ut, till exempel affärslokaler i en centralt belägen fastighet, bör du kolla om föreningen är äkta eller oäkta. En äkta förening innebär att minst 60 procent av taxeringsvärdet avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. Om föreningen är oäkta drabbas den av högre skatt och därmed högre boendekostnader. Kolla i årsredovisningar, med styrelsen eller i medlemsförteckningen.

[www.sydsvenskan.se](http://www.sydsvenskan.se)

AV [CECILIA JOHANSSON](#)

PUBLICERAD 16 OKTOBER 2005 0.21 | UPPDATERAD 16 OKTOBER 2005 16.22