

Borätter saknas vid mäklaröversyn

Artikel från Vår Bostad 29/5 2006

- Bostadsrätter dominerar handeln på fastighetsmarknaden, ändå finns inte krav på specifika regler för bostadsrätter med i översynen av fastighetsmäklarlagen, säger Lars Kilander, VD på Mäklarsamfundet, som välkomnar en modernisering av lagen.

Fastighetsmäklarlagen har länge kritiserats för att vara ålderdomlig och tandlös. Nu pågår en översyn av lagen, något som branschorganisationen Mäklarsamfundet tycker är bra.

- Men det saknas djupare skrivningar om bostadsrätter i direktiven till utredningen. Fastighetsmarknaden är alltmer inriktad på bostadsrätter, inte minst i storstäderna. Därför behövs det regler för mäklare som förmedlar bostadsrätter, exempelvis hur andelstal och förmögenhetsvärde ska anges, menar Lars Kilander, VD för Mäklarsamfundet, som organiserar drygt 70 procent av landets fastighetsmäklare.

I Stockholm består hela 88 procent av överlåtelseerna på bostadsmarknaden av handel med bostadsrätter. I hela landet är siffran också överraskande hög, 58 procent av kommersen på bostadsmarknaden utgörs av bostadsrätter.

- Det är en explosiv utveckling av bostadsrättshandeln. Och då ska man komma ihåg att bostadsrätter skiljer sig enormt mycket från fastigheter i övrigt, säger Lars Kilander.

- Ett vanligt missförstånd är att bostadsrättshavaren tror att han eller hon äger sin bostadsrätt. Men bostadsrättshavaren äger inte bostadsrätten utan har nyttjanderätt till den. Och grunden för en bostadsrätt är föreningen. Som medlem i föreningen blir man också delansvarig för föreningens eventuella skulder.

- Det är alltså bostadsrättsföreningens ekonomi och framtida planer som är det viktigaste att granska för en köpare av en bostadsrätt. Här saknas en samlad källa för såväl mäklare som spekulanter för att få in alla nödvändiga uppgifter om bostadsrätten, bostadsrättsföreningen och fastigheten.

Ett annat problem, som har blivit allt angelägnare att lösa med tanke på de skyhöga kvadratmeterpriserna, är beräkningen av lägenhetens boarea.

- Ofta har man en gammal - och inte sällan felaktig - uppgift om ytan. Här är det också svårt att komma åt den verkliga uppgiften om bostadsrättens boyta, säger Lars Kilander.

Uppgifter om bostadsrättens yta, pantsättning, tillgång till parkeringsplats med mera ska ges av säljare och mäklare. Men idag finns inget samlat register att hämta alla dessa olika data från. Mäklarsamfundet vill ha ett register som är öppet för alla parter, motsvarande det som finns om småhus idag.

Efter att frågan stötts och blötts i decennier ses nu frågan om ett officiellt bostadsrättsregister nu över återigen. Utredningen ska vara klar 31 oktober i höst.

- De fakta som finns idag om landets bostadsrätter plockas från flera olika källor. Ibland grundar de sig på muntliga uppgifter från styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningen. Det gör att risken för fel ökar och onödiga tvister kan uppstå, säger Lars Kilander.

Fastighetsmäklaryrket har varit utsatt för mycket kritik den senaste tiden. Inte minst genom tv-programmet Insiders granskning av lockpriser, fejkade bud och svarta pengar i mäklarbranschen. Mäklarsamfundets disciplinnämnd har varnat fyra och uteslutit en mäklare som förekom i tv-reportaget. Men organisationen vill inte namnge mäklarna.

Ett annat tv-program som fått konsekvenser är Kanal 5:s "Homestyling", som går ut på att stajla bostadsrätter och hus som är till försäljning så att de blir mer attraktiva.

Nyligen blev fastighetsmäklaren Björn Sommar varnad för att han i nämnda tv-program uttalat sig om att den aktuella lägenheten skulle stiga i pris efter stajlingen. Vilket den också gjorde, köpeskillingen blev 730 000 kronor högre än utgångspriset.

- Lockpriser är en svår nöt att knäcka, eftersom det inte är något enhetligt begrepp. Dessutom måste man kunna belägga att mäklaren medvetet gått ut med ett för lågt pris, menar Lars Kilander som har egen erfarenhet av den överhettade bostadsrättsmarknaden i Stockholms innerstad i samband med dotterns köp av en bostadsrätt på Östermalm.

För att förhindra fejkade budgivning föreslår Lars Kilander den norska budgivningsmodellen. Den går i korthet ut på att såväl muntliga som skriftliga bud är bindande för parterna under en viss period. En kompis till säljaren ska alltså inte kunna lägga ett bud och sen dra sig ur när priset trissats upp.

- Budgivarna ska inte heller känna till varandra så att de kan göra upp sinsemellan, säger Lars Kilander som trots sina många år i branschen ändå bara känner till två fall av fejkad budgivning.

Dessa tre fenomen på bostadsmarknaden - lockpriser, budgivning och homestyling - finns med i direktiven till den modernisering av fastighetsmäklarlagen som just nu pågår. Utredningen ska vara klar sista augusti 2007.

Ytterligare en sak som ses över är mäklares sidoverksamhet, något som är förbjudet i Sverige. I Norge och Danmark är det tillåtet för mäklare att ha annan verksamhet vid sidan av mäklandet av fastigheter, som att sälja lån, försäkringar och flytthjälp.

I Danmark utgör sidoverksamheter hela 30 procent av mäklarnas intäkter.

- De flesta köpare och säljare av bostadsrätter och fastigheter vill ha *en* person, mäklaren, som hjälper dem med allt som rör köpet eller försäljningen. Man kan jämföra med bygget av ett hus, där man kan välja om man vill ha totalentreprenad eller basa för bygget själv.