

Hur ser egentligen konsumentskyddet ut idag när ett FEL uppstår efter ett köp av bostadsrätt?

FEL i bostadsrätt kan uppkomma vid dessa olika förvärv

1. överlåtelser av befintliga bostadsrätter
2. upplåtelser av nyproducerade bostadsrätter
3. upplåtelser vid ombildning till bostadsrätt

Här tittar vi särskilt på de FEL som kan härledas till olika risker och kvalitetsbrister inom själva bostadsrättsföreningens verksamhet. Brister i föreningens planering, styrning och information skapar en oförutsägbar ekonomi och kan leda till en kraftigt försämrad privatekonomi för en konsument efter ett köp, utan rätt till ersättning.

För att analysera en bostadsrättsförenings ekonomiska status krävs nu ett helt nytt förhållningssätt. Innan ett bindande köp sker, så måste man göra en företags- och fastighetsekonomisk riskanalys på föreningen.

Vilken information behöver man då, för att kunna göra denna riskanalys på en bostadsrättsförening?

RÄTT KVALITET

RÄTT EKONOMI

RÄTT INFORMATION

## Dags att stresstesta konsumentskyddet - Vid köp av bostadsrätt: Del 1

# nyhetsbrev

5 : 2013

Hur måste en konsument agera för att kunna utföra sin undersökningsplikt och minimera risken för att investera i en bostadsrättsförening med stort underhållsbehov och dålig ekonomi samt med stora brister i planering och styrning?

På nästa sida, går vi igenom och lyfter fram den information som en konsument måste ha tillgång till och i god tid innan ett köp få studera samt korrekt kunna tolka. Detta informationsmaterial är en förutsättning för att en utomstående konsument ska kunna minimera eller förebygga risken, av att drabbas av en kraftig höjning av årsavgiften, ett prisfall på bostadsrätten och en försämrad privatekonomi efter ett köp. Informationsmaterialet måste även konsumentanpassas och kvalitetssäkras.

Perspektivbilden vid en försäljning måste nu utvecklas från dagens fokus på den mer underordnade nyttjanderätten (lägenheten) till den överordnade äganderätten (andelen i bostadsrättsföreningen).

Vilket ansvar för förbättringar i konsumentskyddet vid köp av bostadsrätt bör ligga på de aktörer som idag medverkar i dessa affärer som t ex säljare, styrelse, förvaltare, mäklare, banker, teknik-konsulter, lagstiftare och konsumentorganisationer m. fl. för att en konsument inte ska kunna drabbas av denna typ av fel? Se förslag till ny tjänst för mäklare och banker i Nyhetsbrev 6: 2013

SE MER OM DET NYA INFORMATIONSBEHOVET PÅ NÄSTA SIDA

En investering i FEL bostadsrättsförening kan snabbt utplåna det egna kapital som du hade med dig in i affären (se Domslutet från Svea hovrätt på Boanalys.se).

Styrelsen har ansvaret för att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse (även om man anlitar en extern förvaltare) samt att årsavgiften ligger i nivå med ett likviditetsbaserat nollresultat, enligt självkostnadsprincipen. **Se mer i Nyhetsbrev 1: 2013 och 4: 2013**

Om du köper en bostadsrätt i en bostadsrättsförening där man inte har ambitionen högre ställd än att t ex sköta bokföringen enligt lagkravet. Föreningen saknar även bra verktyg för planering, styrning, information och kommunikation, samt kvalitetssäkring av verksamheten. Då är risken väldigt stor för att du efter ett köp kan drabbas av en eller flera oplanerade och kraftiga höjningar av årsavgiften, vilket troligtvis även leder till att din bostadsrätt sjunker påtagligt i värde.

Idag så har du i detta fall en mycket liten chans att framgångsrikt hävda att ett FEL föreligger och kunna få kompensation av säljaren.

Enligt domen i Svea Hovrätt har konsumenten det fulla ansvaret för att granska föreningens ekonomi och årsavgiftens sannolika utveckling. För att göra denna analys, måste därför en köpare nu få tillgång till, kunna granska och utvärdera följande faktorer innan ett köp sker, se nedan.



Detta är vad en bostadsrättsköpare måste undersöka och analysera på rätt sätt, utifrån sin undersökningsplikt.

1. Analys av fel och brister kopplat till lägenheten
2. Analys av fel och brister i föreningens fastighet
3. Analys av ett utdrag om fastigheten från fastighetsregistret
4. Analys av fel och brister i föreningens stadgar och i köpekontraktet
5. Analys av styrelsens och förvaltarens värdeskapande förmåga
6. Analys av föreningens ekonomiska plan och årsredovisningar
7. Analys av ett "färskt" besiktningsprotokoll av fastigheten
8. Analys av en aktuell underhållsplan för fastigheten
9. Analys av nästa års budget tillsammans med en flerårsprognos
10. Identifierade riskfaktorer i lägenheten och föreningen sammanställs
11. Analys av lokala marknadsrisker och påverkande omvärldsfaktorer

**Se även Nyhetsbrev 3: 2013 & Boanalys.se / Föreningens ekonomi**

Det krävs således en betydande konsument- och kvalitetsutveckling inom hela bostadsrättsbranschen. Alla dessa 11 olika faktorer här ovan måste sen anpassas efter både föreningens och köparens värdeskapande process och därefter kvalitetssäkras samt standardiseras för att kunna minimera konsumentens risk för att drabbas av allvarliga FEL.