

Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige – en kvalitetsmärkning

Ett branschinitiativ och en organisation för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Bostadsbyggande är en finansieringsmarknad, som förutsätter fungerande kreditflöden samt att bostadsutvecklare och konsumenterna har stabila ekonomiska förutsättningar. Bostadsrättsmarknaden har stor ekonomisk betydelse för samhället. Dessutom representerar bostadsrätten ett stort ekonomiskt värde för den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

Marknadens långsiktiga bostadsutvecklare och bostadsproducenter värnar sina bostadskunder och bostadsrättsföreningen som upplåtelseform. Det är tydligt att en större enhetlighet och ökad tydlighet i utformningen av produktens finansiella, tekniska och juridiska villkor, gynnar konsumenterna och stärker upplåtelseformen.

Några av marknadens bostadsaktörer har därför bildat en förening, Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige, och enats om en kvalitetsmärkning "Trygg BRF" i vilken man åtar sig att redovisa kritiska nyckeltal och obligatoriska uppgifter för bostadsrättsföreningar i nyproduktion. Det kan exempelvis handla om belåning per kvadratmeter och bostad, att föreningen endast har en tydlig motpart och bostadsrättsföreningens styrelsesammansättning. Transparensen ökar genom att allt material görs tillgängligt. Syftet är att göra det så lätt som möjligt för kunden att själv kunna jämföra och utvärdera olika föreningar och bostadsprojekt, sett till föreningens övergripande ekonomiska status inklusive åtaganden, risker och garantier.

Kvalitetsmärkning utgår från myndigheternas regelverk, men har fördjupat kravställandet på innehåll och redovisning av vissa kritiska förhållanden för utformningen av en bostadsrättsförening. Fokus är att bidra till en tryggare bostadsrättsaffär för kunden. Alla marknadens aktörer har möjlighet att ansluta sig som medlem eller ansöka om att få sitt bostadsrättsprojekt kvalitetsmärkt med "Trygg BRF", men bara de som åtar sig att redovisa de kritiska nyckeltalen och obligatoriska uppgifterna blir godkända.

Bostadsrättsföreningar som är tydliga och transparenta gällande föreningens ekonomi, bidrar till att bostadsrättskunderna får en ökad medvetenhet och förståelse för den gemensamma ekonomin samt i förlängningen även att tryggheten i det fortsatta boendet ökar. Bostadsrättsmarknadens funktionalitet förbättras också när aktörerna konkurrerar på lika villkor och med kundens trygghet i fokus. Det är en vinst för det enskilda hushållet, för kreditgivare, för bostadsproducenterna och för samhället.

Kvalitetsmärkningen "Trygg BRF" kan bidra till ytterligare utveckling av en effektiv nyproduktionsmarknad.

Initiativtagare och stiftargrupp till "Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige" är JM AB, Veidekke Bostad AB, Skanska AB, Peab AB, Besqab AB, OBOS Sverige AB, Bostadsrätterna.



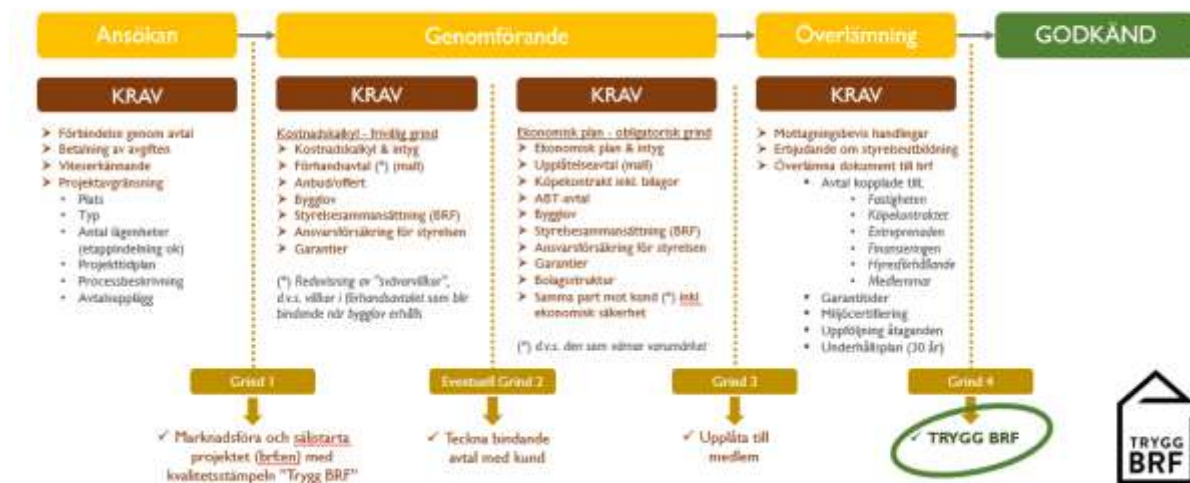
Kvalitetsmärknigen

För att få kvalitetsmärknigen åtar sig aktören redan i ansökan om att följa redovisningskraven, att följa en bestämd process, att godta viten om kraven inte efterföljs samt att följa de etiska regler som gäller för "Trygg BRF".

Redovisningskraven är kategoriserade inom områdena ekonomi, långsiktighet och trygghet. Varje område innehåller nyckeltal och faktorer, som kan jämföras på ett relativt enkelt sätt. Nyckeltalen och faktorerna är valda eftersom just dessa är erkänt kritiska och avgörande för tillskapandet av en långsiktigt hållbar produkt med en sund ekonomi.

Myndigheternas regelverk ligger till grund för kraven, men stiftarbolagen har fördjupat kravställandet på innehåll och redovisning. Kraven för en kvalitetsmärkning, eller "godkännande", är därför mer strikta jämfört med vad som idag accepteras av de ekonomiska planernas intygsgivare.

PROCESS FÖR KVALITETSMÄRKNING



Ekonomi

Redovisning som ska framgå i kostnadskalkyl respektive ekonomisk plan.

- Lån per kvm BOA + LOA
- Lån per lägenhet i kronor utifrån andelstal för årsavgifter
- Belåningsgrad i föreningen (lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad)
- Andelstal (princip för hur andelstalen är satta)
- Tomträtt
- Avskrivningsprinciper
- Ränta
- Amortering
- Markförvärv
- Latent skatt (om sådan finns, ska detta framgå i kronor)

Långsiktighet

Krav för underhållsplaner, styrelsesammansättningar och styrelseutbildningar.

- Underhållsplan (30 år)
- Styrelse; majoriteten i Bygghandestyrelsen ska bestå av externa ledamöter (ej anställd, släkt eller på annat sätt närstående) och en externt genomförd utbildning ska ges den första boendestyrelsen
- Avtal; samtliga avtal som legat till grund för intygsgivning ska lämnas över till föreningen, liksom samtliga avtal (utöver ovan) som innebär en ekonomisk eller annan förpliktelse för föreningen.

Trygghet

Frågeställningarna inom detta område är kritiska och avgörande för en föreningens ekonomiska hållbarhet, liksom för den enskildes ekonomiska trygghet. Det finns stora och avgörande skillnader mellan olika aktörers åtagande gentemot såväl bostadskund som bostadsrättsförening. Kraven tar sikte på garantikatalogen, återköp av lägenheter och avtalsprocessen.

Garantier och försäkringar

- Redovisning av garantier samt vilket/vilka bolag som står garant
- Garanterande bolagets omsättning, enligt senaste årsredovisning
- Redovisning av garantier som försäkrats
- Redovisning av föreningens försäkringar
- Garanti om återköp av osålda lägenheter

Entreprenad

- Totalentreprenadkontrakt enligt ABT06
- Entreprenör och bostadsutvecklare är samma part/samma koncern, dvs den part som bostadsrättsföreningen har att vända sig till under genomförandet och efter överlämnandet

Förhandsavtal

- Kostnadskalkyl; kunden ges kopia av intygsgiven kostnadskalkyl och signerat intyg
- Ritning obligatorisk bilaga till avtal (lägenhet och tomt)
- Stadgar; kunden ges kopia av registrerade stadgar
- Boarea samt övriga ytor som upplåtes med bostadsrätt ska framgå av förhandavtalet
- Tidpunkt för upplåtelse (månad och år)
- Tidpunkt för tillträdet (tremånadersintervall)
- Villkor för frånträde
- Ev svärvillkor

Upplåtelseavtal

- Ekonomisk plan; kunden ges kopia av registrerad ekonomisk plan och det signerade intyget
- Ritning obligatorisk bilaga till avtal (lägenhet och tomt)
- Stadgar; kunden ges kopia av registrerade stadgar
- Boarea samt övriga ytor som upplåtes med bostadsrätt ska framgå av upplåtelseavtalet
- Tidpunkt för tillträdet (månad och år)
- Villkor för frånträde

Trygg Bostadsrättsmarknad i Sverige

Stockholm, 2019-03-12