

Trygg bostadsrättsförening

Ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

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

Marknadens seriösa och långsiktiga bostadsproducenter, som värnar sina bostadskunder och bostadsrättsföreningen som upplåtelseform, ser att större enhetlighet och ökad tydlighet i utformningen av produktens finansiella, tekniska och juridiska villkor gynnar konsumenterna, stärker upplåtelseformen och, i sin förlängning, även de ansvarstagande bostadsutvecklarna.

Några av marknadens bostadsaktörer har nu enats om rekommendationer, en kvalitetsmärkning, där kritiska nyckeltal har identifierats och beskrivits. Detta för att bostadskunden ska kunna göra jämförelser av nyproducerade bostäder i bostadsrättsföreningar. Kvalitetsmärkningen innebär en förenkling för bostadsköparen, som ökar dennes trygghet vid förvärvstillfället, liksom tryggheten i det fortsatta boendet.

Kvalitetsmärkningen "Trygg bostadsrättsförening" stärker den enskilde bostadsrättsköparen. Förutsättningarna förbättras för köparen att bedöma och jämföra de ekonomiska åtagandena och riskerna vid förvärvet av en viss nyproducerad bostad. Rekommendationerna bidrar till att synliggöra, och därmed motverka, förekomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar, vilket ger alla marknadens aktörer möjlighet att konkurrera på lika villkor. Sammantaget är detta en vinst för hushållet, kreditgivare, bostadsproducenter och för samhället.

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

Initiativtagare och stiftargrupp till "Trygg Bostadsrättsförening" är JM AB, Veidekke Sverige AB, Skanska AB, Peab AB, Besqab AB, OBOS Sverige AB, Rikshem, Bostadsrätterna.



Kvalitetsmärknings i sammanfattning

Rekommendationerna är kategoriserade inom områdena ekonomi, långsiktighet och trygghet. Varje område innehåller nyckeltal och faktorer, som låter sig beskrivas och jämföras på ett relativt enkelt sätt. Dessa nyckeltal och faktorer är erkänt kritiska och avgörande för tillskapandet av en långsiktigt hållbar produkt med en sund ekonomi. Rekommendationerna är, jämfört med vad som idag accepteras av de ekonomiska planernas intyggivare, mer strikta.

Ekonomi

Innehåller riktlinjer för nyckeltal och ekonomiska planer, där följande ska framgå i kostnadskalkyl respektive ekonomisk plan:

- Lån per kvm BOA
- Lån per lägenhet i kronor, utifrån andelstal för insatser
- Belåningsgrad i föreningen (bottenlånets andel av bokfört värde av fastigheten)
- Andelstal (princip för hur andelstalen är satta)
- Tomträtt
 - Avgäldsperiod
 - Tomträttsavgäld
 - Villkor för friköp
- Avskrivningsprinciper
- Ränta
 - Offererad ränta (daterad)
 - Beräknad ränta
- Amortering
 - Offererat amorteringskrav
 - Beräknad amortering
- Markförvärv
- Latent skatt ska framgå

Långsiktighet

Innehåller riktlinjer för underhållsplaner, styrelsesammansättningar och styrelseutbildningar.

- Underhållsplan (30 år)
- Styrelse
 - Byggandestyrelse – majoriteten består av externa ledamöter
 - Utbildning till den första boendestyrelsen
- Avtal
 - Samtliga avtal som legat till grund för intyggivning ska lämnas över till föreningen
 - Samtliga avtal (utöver ovan) som innebär en ekonomisk eller annan förpliktelse för föreningen ska lämnas över till föreningen

Trygghet

Innehåller riktlinjer för garantikatalogen, återköp av lägenheter och avtalsprocessen. Frågeställningarna i detta område är kritiska och avgörande för en förenings ekonomiska hållbarhet, liksom för den enskildes ekonomiska trygghet.

- 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
- Förhandsavtal
 - Kostnads kalkyl obligatorisk bilaga till avtal
 - Ritning obligatorisk bilaga till avtal (lägenhet och tomt)
 - Stadgar obligatorisk bilaga till avtal
 - Boarea samt övriga ytor som upplåtes med bostadsrätt ska framgå av förhands-/upplåtelseavtal
 - Tidpunkt för upplåtelse (månad och år)
 - Tidpunkt för inflyttning (tremånadersintervall)
 - Villkor för frånträde
- Upplåtelseavtal
 - Ekonomiska planen obligatorisk bilaga till upplåtelseavtal
 - Ritning obligatorisk bilaga till avtal (lägenhet och tomt)
 - Stadgar obligatorisk bilaga till avtal
 - Boarea samt övriga ytor som upplåtes med bostadsrätt ska framgå av förhands-/upplåtelseavtal
 - Tidpunkt för inflyttning (månad och år)
- Entreprenad
 - Totalentreprenadkontrakt enligt ABT06
 - Entreprenör och bostadsutvecklare är samma part