

Århundradets affärsmodell

Så blev förvaltares mäklaravgifter en mångmiljonaffär



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Inledning och syfte	4
Från service till affärsmodell – hur en skyldighet blev en inkomstkälla	5
Juridisk ram	6
Fastighetsmäklarnas och bostadsrättsföreningarnas skyldigheter	7
Marknads- och intäktsanalys för "mäklartjänster"	8
Uppskattade intäkter enligt tre scenarier	10
Konsekvenser för konsument och marknad	11
Slutsatser	12
Bilaga A – metod, antaganden och beräkningar	14
Begränsningar	16

Sammanfattning

Att bostadsrättsföreningar lägger ut den ekonomiska förvaltningen på entreprenad är idag närmast norm, förutom möjligen i mycket små föreningar. En av uppgifterna är att tillhandahålla information från och om föreningen och den aktuella bostadsrätten, som krävs för fastighetsmäklare och banker vid överlåtelser av bostadsrätter.

Dessa så kallade "mäklartjänster" har under senare år vuxit till en betydande, men delvis osynlig, marknad. Med en transparent beräkningsmodell och tre scenarier beräknar Mäklarsamfundet de samlade intäkterna för denna handel till **mellan 95 och 133 miljoner kronor per år**.

- **De juridiska utgångspunkterna är tydliga:** enligt bostadsrättslagen är det bostadsrättsföreningen, inte dess enskilda medlemmar, mäklare eller köpare, som bär ansvaret för medlemsprövning, registerhållning och utlämnande av uppgifter ur lägenhetsförteckningen. När förvaltare tar betalt direkt av mäklare eller säljare för dessa uppgifter sker det därför i praktiken utanför lagens intention och i vissa fall i konflikt med den.
- **Ur ett konsumentperspektiv innebär ordningen** att bostadsrättshavare riskerar att betala dubbelt för samma administrativa tjänst – dels via sin månadsavgift till föreningen, dels vid försäljning. Detta trots att förvaltarna dessutom regelmässigt administrerar överlåtelse- och pantsättningsavgift av köpare eller säljare. En avgift vars syfte är att täcka de administrativa kostnader som kan uppstå vid överlåtelser och pantnoteringar.
- **Den direkta effekten på bostadsmarknadens funktionssätt är försumbar, men det principiella konsumentproblemet desto större.** Avgifterna är många gånger inte bara oskäligen i sig. De är dessutom omotiverat höga. Att förvaltare ofta tar betalt för tjänsten flera gånger stärker den bilden. Föreningen betalar för att tjänsten ska utföras av förvaltaren. Förvaltaren tar ofta betalt styckvis per överlåtelse av föreningen. I samma överlåtelse tvingas fastighetsmäklaren, och i slutändan den säljande medlemmen i föreningen betala igen för tjänsten. Därtill utgår ofta överlåtelseavgift, vars ursprungliga intention var att täcka kostnader för just denna hantering.

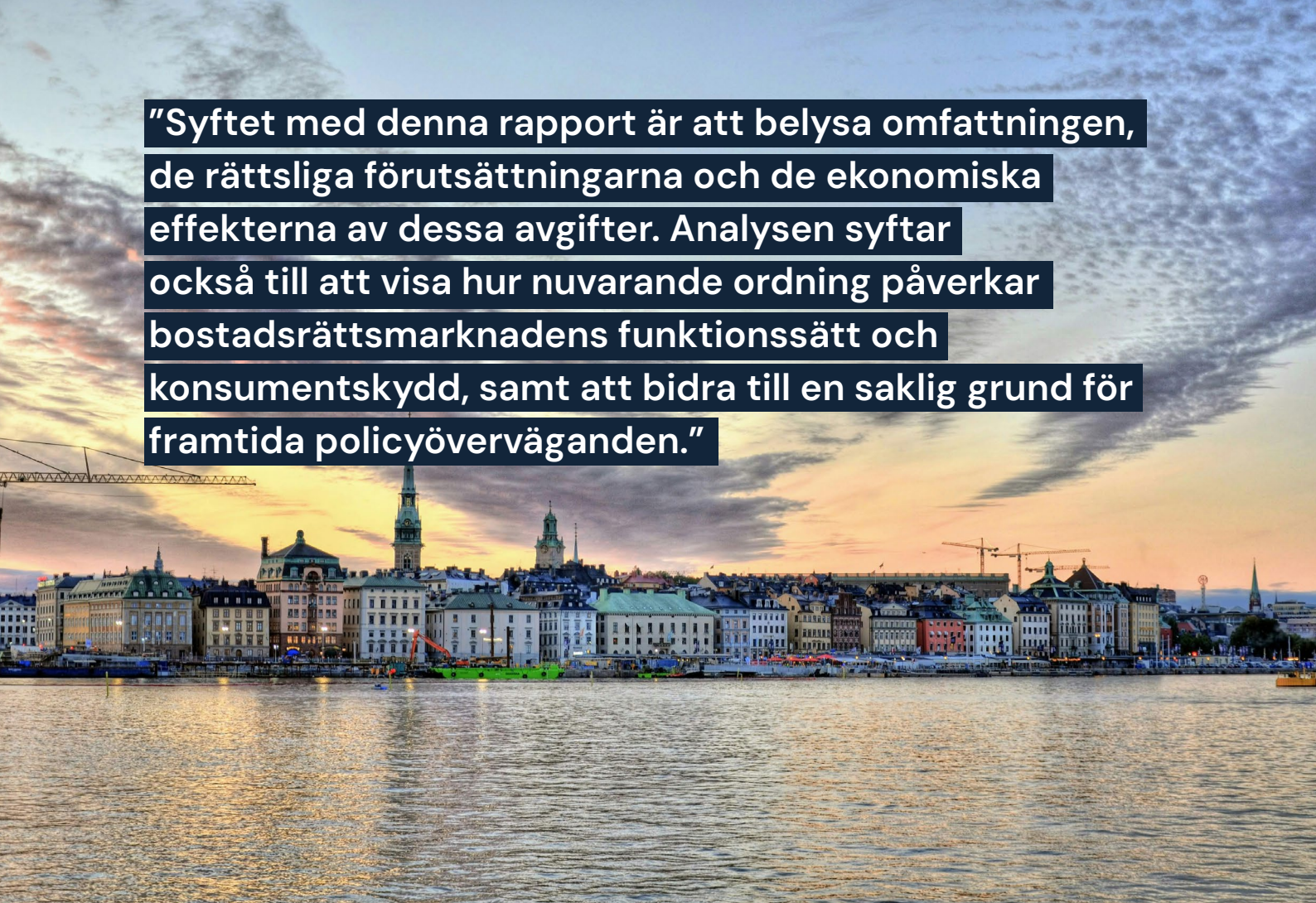
Mäklarsamfundet bedömer att avgifterna och dess nivåer strider mot lagstiftningens ursprungliga intention, ökar informationsasymmetrin och minskar transparensen på bostadsmarknaden.

Inledning och syfte

När bostadsrätter säljs tillhandahåller förvaltare uppgifter ur lägenhetsförteckningen och andra handlingar som fastighetsmäklaren enligt lag ska redovisa för spekulanter och köpare. För dessa tjänster debiteras fastighetsmäklare stora belopp, trots att uppgifterna enligt lag tillhör bostadsrättsföreningen och att överlåtelse- och pantsättningsavgifter också tas ut för att täcka administrativa kostnader i samband med överlåtelse- och pantnotering. Dessa kostnader belastar fastighetsmäklaren direkt, men det har blivit allt vanligare att i uppdragsavtal avtala om att säljaren av bostadsrätten tar kostnaden för att få tillgång till dessa uppgifter.

Syftet med denna rapport är att belysa **omfattningen, de rättsliga förutsättningarna och de ekonomiska effekterna** av dessa avgifter. Analysen syftar också till att visa hur nuvarande ordning påverkar bostadsrättsmarknadens funktionssätt och konsumentskydd, samt att bidra till en **saklig grund för framtida policyöverväganden**.

Bakgrunden är ett växande missnöje bland fastighetsmäklare, och en upplevd okunskap bland bostadsrättsföreningars styrelser och bostadskonsumenter om och över bristande transparens, varierande avgiftsnivåer och oklarheter i ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsförening och dess förvaltare. Samtidigt har avgifterna blivit en **intäktskälla av betydande omfattning**, med konsekvenser för både förtroendet för marknaden och för tolkningen av gällande rätt.



"Syftet med denna rapport är att belysa omfattningen, de rättsliga förutsättningarna och de ekonomiska effekterna av dessa avgifter. Analysen syftar också till att visa hur nuvarande ordning påverkar bostadsrättsmarknadens funktionssätt och konsumentskydd, samt att bidra till en saklig grund för framtida policyöverväganden."

Från service till affärsmodell – hur en skyldighet blev en inkomstkälla

I det förmedlingsuppdrag som ingås mellan en säljare av en bostadsrätt och en fastighetsmäklare ges mäklaren normalt en fullmakt att för säljarens räkning begära ut information om den aktuella lägenheten från bostadsrättsföreningen, uppgifter som mäklaren enligt lag är skyldig att kontrollera och presentera i form av en objektsbeskrivning. Inhämtande av dessa uppgifter sker initialt i uppdraget.

Även om bostadsrättshavaren har rätt att utan kostnad få ett utdrag ur lägenhetsförteckningen och mäklaren har fullmakt att för dennes räkning begära ut uppgifterna från föreningen händer det frekvent att mäklaren vägras att få ut informationen med mindre än att man ansluter sig till en portallösning för vilken föreningens förvaltare tar ut en kostnad, eller där informationen paketeras som en så kallad mäklarbild och fastighetsmäklaren debiteras för att få tillgång till informationen.

Enligt god fastighetsmäklarsed ska en fastighetsmäklare kontrollera förfoganderätt och pantsättning tre gånger under förmedlingens gång, när uppdraget påbörjas, i samband med att överlåtelseavtal ingås samt inför tillträdet. Undantag kan göras om de olika momenten ligger nära varandra i tiden.

Efter det att överlåtelseavtal har ingåtts ska köparen ansöka om medlemskap i föreningen och säljaren följaktligen begära utträde ur densamma. Detta är en process som mäklaren i regel bistår köpare och säljare i. Även för ansökan om medlemskap och begäran om utträde hänvisas mäklaren till portallösningar och om mäklaren motsätter sig kostnaden det för med sig förekommer det att förvaltare helt sonika vägrar att pröva köparens ansökan om medlemskap.



1. Fastighetsmäklaren ges fullmakt för att begära ut uppgifter mäklaren **enligt lag** är skyldig att kontrollera.



2. **Trots fullmakt** nekas fastighetsmäklaren ofta tillgång till uppgifterna och hänvisas till digitala portallösningar, med olika betalningsmodeller.



3. Fastighetsmäklaren eller bostadsrättsinnehavaren kan tvingas betala **flera gånger** för information och administration som krävs i samband med överlåtelsen.

Juridisk ram

Vilka avgifter får en bostadsrättsförening ta ut?

I bostadsrättslagen anges det vilka avgifter en bostadsrättsförening får ta ut av sina medlemmar. Dessa avgifter är insats, årsavgift samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Uppräkningen är uttömmande i fråga om de avgifter som en bostadsrättsförening får ta ut för att fullgöra sina skyldigheter enligt bostadsrättslagen eller annan lagstiftning.¹

Det finns därutöver inget som hindrar att en förening tar ut avgifter för sådana åtgärder man enligt lag eller annan bestämmelse inte är skyldig att vidta. Detsamma gäller avgifter för anordningar som föreningen lagligen inte är skyldig att ha, till exempel tvättstugeavgifter eller bastuavgifter samt avgifter för särskilda tjänster såsom inmontering av diskmaskin och vissa reparationer.²

Vidare är det föreningens styrelse som avgör frågan om att anta en ny medlem och prövar och administrerar medlemskapet.

Såväl prövning av ansökan om medlemskap och administration av medlemskap som rätten till ett utdrag från lägenhetsförteckningen ingår i de skyldigheter som åligger en bostadsrättsförening i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Att ta ut särskilda avgifter för detta borde därmed vara otillåtet.

”

Att ta ut särskilda avgifter för detta borde därmed vara otillåtet.

Att administrationen av medlemskaps- och lägenhetsförteckning samt medlemskapshantering har lagts ut på en tredje part, en förvaltare, kan inte föranleda någon annan bedömning.

Att förvaltarna utvecklar sina verksamheter och digitaliserar processer för bland annat ansökan om medlemskap i syfte att förenkla hanteringen får antas vara positivt, men kostnaderna för det bör rimligen tas ut av bostadsrättsföreningarna som betalar för förvaltarnas tjänster och inte av köpare, säljare eller fastighetsmäklare. En fastighetsmäklare tvingas idag betala upp till 1 600 kr för en mäklarbild från en förvaltare, trots att föreningen redan betalar samma förvaltare för att upprätta den och tillgängliggöra den i samband med överlåtelser.

Särskilt om överlåtelseavgift

Syftet med att införa och i lag reglera möjligheten för en bostadsrättsförening att ta ut en överlåtelseavgift var för att täcka kostnaderna för föreningens administration vid överlåtelse av en bostadsrätt. Lagstiftaren ansåg att de kostnaderna inte skulle bäras av föreningen gemensamt utan skulle läggas på säljaren eller köparen av bostadsrätten.³ Om överlåtelseavgiften ska betalas till föreningen eller, i de fall det finns en förvaltare, direkt till förvaltaren är en fråga mellan föreningen och förvaltaren. Det finns således redan en möjlighet för en bostadsrättsförening att från säljare eller köpare ta ut en avgift för att täcka kostnaden för administrationen som uppkommer till följd av och i samband med en överlåtelse av en bostadsrätt. Att en förvaltare därutöver ska ta ut en avgift från en fastighetsmäklare som försöker bistå såväl säljare som köpare vid en bostadsrättsöverlåtelse är inte bara juridiskt tveksamt utan också ett försök att ta betalt två gånger för samma sak.

¹ Bostadsrättslagen 7 kap, 14§

² Kommentar till 7 kap, 14§ Bostadsrättslagen, Nilsson Hjort och Uggle, Bostadsrättslagen, en kommentar, JUNO version 7.

³ Prop. 1990/91:92, s. 124–125.

Fastighetsmäklarnas och bostadsrättsföreningarnas skyldigheter

Vid förmedling av en bostadsrätt har en fastighetsmäklare dels en skyldighet att kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt dels en skyldighet att upprätta en objektsbeskrivning om den tilltänkte köparen är konsument.

En objektsbeskrivning ska innehålla uppgift om:

- Bostadsrättsföreningens namn
- Pantsättning av bostadsrätten
- Andelstal
- Upplåten mark
- Lägenhetens nummer, storlek och årsavgift
- Beslutade ändringar av årsavgiften
- Uppgift om driftskostnader

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen. För att uppfylla sina skyldigheter enligt ovan begär fastighetsmäklarna regelmässigt ut denna information från bostadsrättsföreningen eller i förekommande fall förvaltaren som normalt sett har informationen tillgänglig i det man kallar för mäklarbild.

Bostadsrättsföreningen har å sin sida också skyldighet att föra såväl en medlems- som en lägenhetsförteckning. Lägenhetsförteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

bostadsrättshavarens namn, samt insatsen för bostadsrätten. En bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag från lägenhetsförteckningen beträffande den egna lägenheten.

Något som kan tyckas märkligt är att de uppgifter som en bostadsrättsförening är skyldig att ha i lägenhetsförteckningen inte överensstämmer med de uppgifter en fastighetsmäklare enligt lag är förpliktad att redovisa vid förmedling av en bostadsrätt. Detta har fått till konsekvens att bostadsrättsföreningarna förvisso har tillsett att de för fastighetsmäklaren nödvändiga uppgifterna finns att tillgå men har också tagit betalt för att lämna ut dem med hänvisning till att det går utöver de skyldigheter som åläggs bostadsrättsföreningarna enligt bostadsrättslagen.

Att det förhåller sig så får nog anses vara en olycklig omständighet och en historisk kvarleva vars konsekvenser knappast kan ha varit lagstiftarens avsikt.

Detta är något som inte minst Mäklarsamfundet har uppmärksammat och påtalat vid ett flertal tillfällen genom åren. I remissyttrande över betänkandet Ett register för alla bostadsrätter (SOU 2022:39) framhöll man från Mäklarsamfundets sida behovet av att ett bostadsrättsregister ska innehålla samma uppgifter som fastighetsmäklarna enligt lag är förpliktade att redovisa och gällande förvaltarnas många gånger oskäligt höga avgifter konstaterades att *”Fenomenet är idag en miljonindustri som försvårar fullgörandet av fastighetsmäklares lagstadgade skyldigheter och belastar mäklaren ekonomiskt, vilket naturligtvis aldrig varit lagstiftarens intention.”*

Marknads- och intäktsanalys för “mäklartjänster”

Vilka intäkter kan handeln med obligatoriska uppgifter generera till förvaltarna varje år? Med hjälp av välgrundade antaganden och några grundläggande analysparametrar kan vi uppskatta dessa intäkter i tre olika scenarier: ett genomsnittsscenario som kan ses som en baslinje, ett lågt räknat scenario och ett högt räknat.

Beräkningsmodellen vi konstruerat för att uppskatta intäkterna från den här handeln bygger på uppgifter från branschaktörer, i förekommande fall offentliga prislistor och antaganden om volymer, prisnivåer och tjänster. Syftet är att ge en rimlig uppskattning av storleksordningen på de årliga intäkterna, snarare än ett exakt utfall.

Metod

Modellen utgår från antalet bostadsrättsöverlåtelser per år och beräknar de intäkter som uppstår när förvaltare tillhandahåller de uppgifter som mäklare behöver vid en överlåtelse, främst genom så kallade mäklarbilder (utdrag ur lägenhetsförteckningen samt eventuella kompletterande uppgifter) och eventuella extra dokument (t.ex. stadgar, årsredovisning, ekonomisk plan).

Följande centrala antaganden ligger till grund för beräkningarna:

Parameter	Basvärde	Kommentar
Antal BR-överlåtelser per år	110 000	Genomsnittlig årsvolym
Andel föreningar med extern förvaltning	95%	Uppskattning utifrån branschuppgifter samt tidigare antagande i SOU 2022:39
Prisnivåer för mäklarbild	450 kr/ 990 kr/1 295 kr	Låg, mellan och hög prisnivå enligt uppgifter från fastighetsmäklare i olika delar av landet samt i förekommande fall offentliga prislistor
Fördelning mellan prisnivåer	10%/20%/70%	Ca 90% av marknaden bedöms vara inom spannet 995–1295 kr
Pris per extra dokument	200 kr	T ex årsredovisning, stadgar
Andel affärer där extra dokument köps	22,5%	Uppskattning baserad på branschuppgifter. Majoriteten av mäklarna försöker få tillgång till dessa uppgifter på annat sätt

För att belysa olika möjliga intäktsnivåer används tre scenarier:

(Scenario, Prisfördelning (låg / mellan / hög), Andel extra dokument)

- Låg: 30 % / 50 % / 20 %, 10 %
- Bas: 10 % / 20 % / 70 %, 23 %
- Hög: 5 % / 20 % / 75 %, 25 %

Scenarierna representerar olika potentiella intäktsspann.

- Lågscenario: större andel mäklarbilder säljs i det lägre prisspannet och andelen affärer som kräver köp av extra dokument är lågt.
- Basscenario: genomsnittlig prisbild enligt uppgifter från fastighetsmäklarbranschen och i förekommande fall offentliga prislistor.
- Högscenario: högre andel mäklarbilder säljs för högsta kända pris. Större andel affärer

som kräver köp av extra dokument.

Begränsningar

Modellen inkluderar endast förvaltares direkta intäkter kopplade till så kallade mäklartjänster, det vill säga försäljning av mäklarbilder och eventuella extra dokument.

Den inkluderar inte:

- Överlåtelse- eller pantsättningsavgifter som tas ut på bostadsrättsföreningens uppdrag
- Eventuella administrativa avgifter för in- och utträde

Osäkerheten bedöms främst ligga i fördelningen mellan prisnivåer och i hur ofta mäklare köper kompletterande dokument. Trots detta bedöms modellen ge en robust uppskattning av den samlade intäktsnivån. En förteckning över alla antaganden och ingångsvärden finns i rapportens metodbilaga.



Uppskattade intäkter enligt tre scenarier

Lågt räknat scenario

I det lågt räknade scenariot antar vi ett genomsnittligt pris för en mäklarbild till 889 kr⁴. Genom formeln snittpris mäklarbild x andel affärer årligen under extern förvaltning + andel köpta extra dokument. $(889 \times 104\,500) + (10\,450 \times 200)$. Den uppskattade intäktssumman för mäklarbilder blir därmed 92 900 500 kr, och motsvarande summa för intäkter från extra dokument blir 2 090 000 kr. Den uppskattade totalsumman blir 94 990 500 kr per år i det lågt räknade scenariot.

Baslinjesscenariot

I mellanscenariot, eller baslinjesscenariot används samma formel, med antagandet om ett genomsnittspris för mäklarbild på 1150 kr⁵. Förvaltarnas uppskattade intäkt per år för mäklarbilder blir i det här scenariot 120 122 750 kr. Den uppskattade intäkten för köp av extra dokument beräknas i scenariot vara 4 702 500 kr. Den totala årliga intäkten för handel med dessa uppgifter summeras i mellanscenariot därmed till 124 825 250 kr.

Högt räknat scenario

Även i det högt räknade scenariot används samma formel, med antagandet om ett genomsnittspris för mäklarbild på 1 228 kr⁶. Den uppskattade intäkten för mäklarbilder i detta scenario blir 128 362 575 kr, och för extra dokument 5 225 000 kr. Årlig total intäkt för handel med obligatoriska uppgifter vid bostadsrättsförmedling blir således 133 587 575 kr.

4 Genomsnittspriset i scenario låg baseras på antagandet att kostnaden i 30% av affärerna ligger i det lägsta kända prisspannet, att 50% ligger i mellanspannet och att 20% ligger i det högsta spannet. Se prisantaganden i metodbilaga. Här antas också att det i 10% av affärerna köps extra dokument så som stadgar och årsredovisning.

5 Genomsnittspriset i mellanscenariot baseras på antagandet att kostnaden i 10% av affärerna ligger i det lägsta kända prisspannet, att 20% ligger i mellanspannet och att 70% ligger i det högsta spannet. Se prisantaganden i metodbilaga. Här antas också att det i 23% av affärerna köps extra dokument som stadgar och årsredovisning.

6 Genomsnittspriset i det högt räknade scenariot baseras på antagandet att kostnaden i 5% av affärerna ligger i det lägsta kända prisspannet, att 8% ligger i mellanspannet och att 87% ligger i det högsta spannet. Se prisantaganden i metodbilaga. Här antas också att det i 25% av affärerna köps extra dokument som stadgar och årsredovisning.

LÅGT RÄKNAT SCENARIO

95 000 000 kr
/år

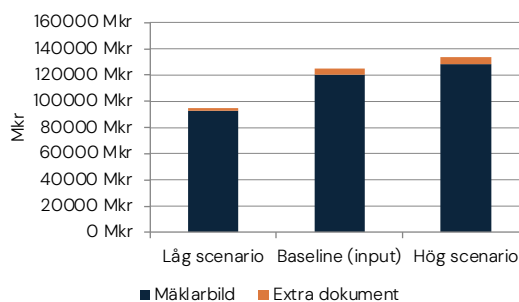
BASLINJESSCENARIOT

125 000 000 kr
/år

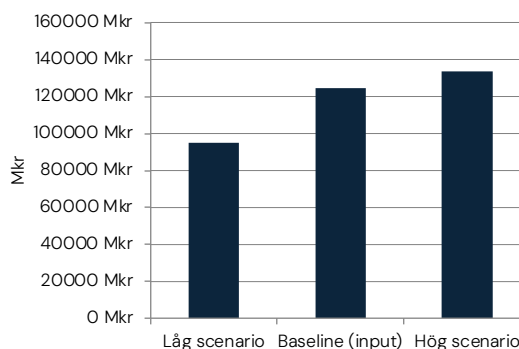
HÖGT RÄKNAT SCENARIO

133 000 000 kr
/år

Intäkter per scenario –
uppdelning



Totalintäkt per scenario



Konsekvenser för konsument och marknad

Oavsett om man utgår från ett lågt eller högt räknat scenario visar beräkningarna att summorna som varje år omsätts i handel med obligatoriska uppgifter vid bostadsrättsförmedling är stora. Trots det är det i nuläget mer en principiell konsumentfråga än en strikt ekonomisk.

Ett principiellt konsumentproblem

Under många år tog fastighetsmäklaren ofta själv dessa kostnader, vilket fick betydande effekt för verksamhetens marginaler. I takt med att priserna för dessa tjänster har höjts, arvoden på mäklarmarknaden har pressats och konkurrensen i allmänhet hårdnat har allt fler fastighetsmäklare börjat avtala om att överföra dessa kostnader på bostadssäljarna. Ur konsumentperspektiv uppstår här alltså en situation där en medlem i en bostadsrättsförening, som direkt genom sitt medlemskap är betalande kund till den aktuella förvaltaren ur egen ficka tvingas betala för en tjänst som medlemmen indirekt genom föreningen redan betalar för.

Hur påverkas bostadsmarknaden?

Effekterna av detta på hela bostadsmarknaden, och framför allt för rörligheten ska dock inte överdrivas. Kostnaden för att förvaltarna ska tillgängliggöra de nödvändiga uppgifterna är principiellt att betrakta som en transaktionskostnad, likaväl som till exempel annonsering, mäklararvode och eventuell vinstbeskattning vid försäljningen. Som sådan är den liten relativt köpeskillingen och andra kostnader förknippade med att sälja sin bostad. Den viktiga distinktionen här är däremot inte storlek eller summor, utan i vilken grad en sådan transaktionskostnad tillför ett värde för säljare, köpare eller andra intressenter. För säljaren, som genom sitt medlemskap i en bostadsrättsförening faktiskt äger uppgifterna som förvaltaren fått och sedan säljer tillbaka är värdet av detta svårt att se. För en köpare är uppgifterna

desto viktigare. Det är också anledningen att fastighetsmäklaren är skyldig att redovisa dessa uppgifter vid förmedlingen. Det är däremot inte köparen som betalar mäklarens arvode. Det kan inte heller varit lagstiftarens intention att konsumenten, oavsett säljare eller köpare, skulle behöva bära dessa kostnader. Det är bevisligen därför möjligheten att ta ut en överlåtelseavgift finns. Slutsatsen blir alltså att den höga kostnadsbilden inte nödvändigtvis är ett problem för bostadsmarknaden. Ur ett större perspektiv kan det däremot betyda en mindre transparent bostadsmarknad.



Det kan inte heller varit lagstiftarens intention att konsumenten, oavsett säljare eller köpare, skulle behöva bära dessa kostnader.

Risk för datainläsning?

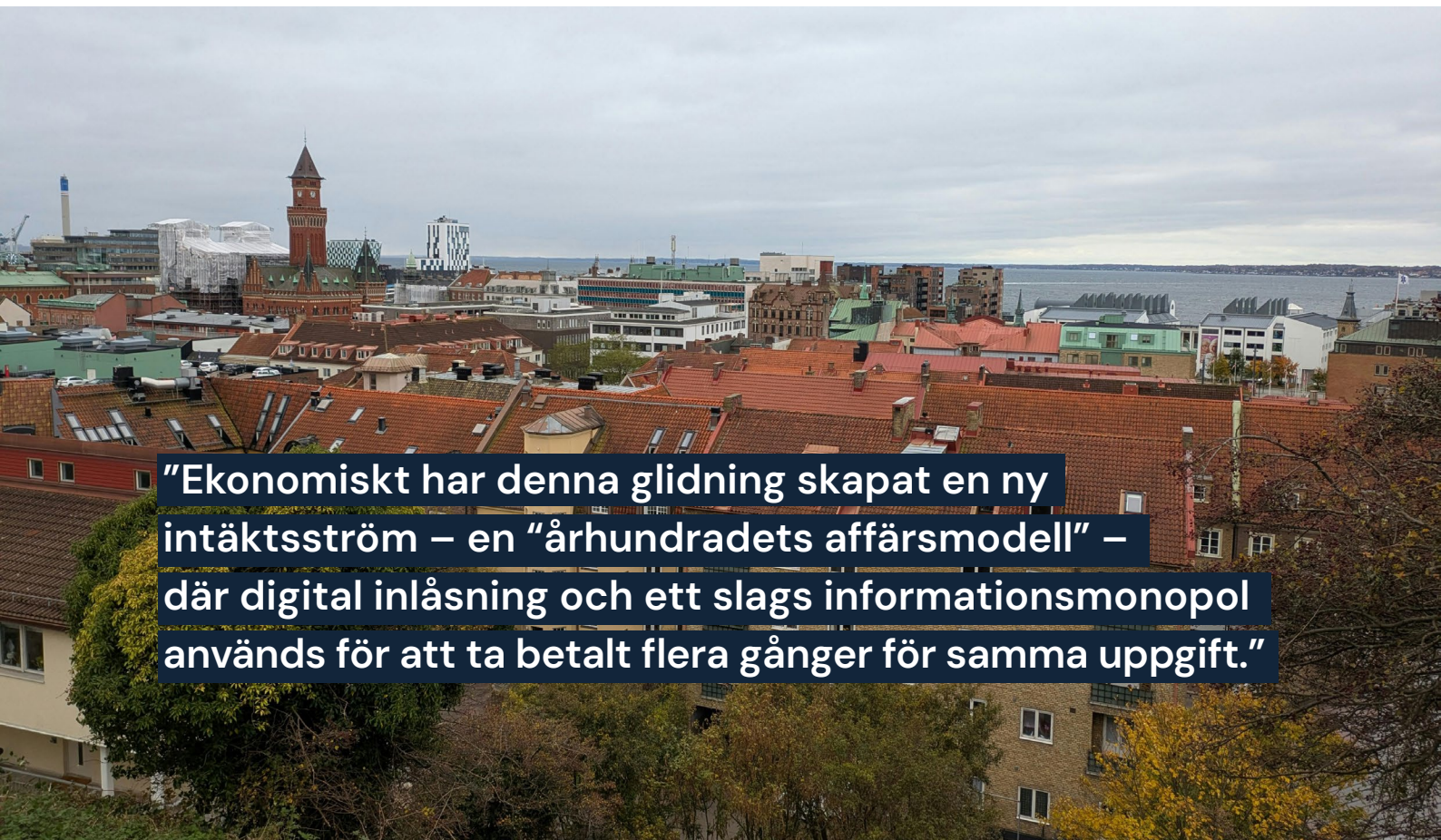
Att transparens och information är viktigt för en väl fungerande bostadsmarknad med kunniga, informerade konsumenter är något de flesta branschaktörer ställer sig bakom. Ur det perspektivet bör frågan ställas vad den här inläsningen av data bakom kundportaler får för konsekvenser för konsumentrisk och transparens. Nu pågår arbetet med att upprätta ett register över alla bostadsrätter, där syftet primärt är att på ett enkelt och säkert sätt notera och kontrollera pantsättning. Förvaltarnas hantering av obligatoriska uppgifter vid bostadsrättsförmedling aktualiserar frågan om vilka uppgifter ett sådant register bör innehålla. Argumentet är starkt för att ett kommande bostadsrättsregister ska innehålla samma uppgifter som fastighetsmäklarna enligt lag är förpliktade att redovisa.

Slutsatser

Frågan om förvaltares mäklaravgifter är i grunden en systemfråga där juridiska skyldigheter, ekonomiska incitament och konsumentskydd möts, och där lagstiftningens ursprungliga balans har rubbats. Det här är inte en fråga om några miljoner hit eller dit. Det handlar om hur lagens ansvarsfördelning över tid har urholkats och hur digitala strukturer skapat en affärsmodell som ingen riktigt godkänt men flera parter betalar för, antingen på grund av bristande alternativ eller för låg kunskap.

- **Juridiskt** är det klart att föreningens administrativa skyldigheter enligt bostadsrättslagen inte får flyttas över på tredje man mot separat ersättning från konsumenter eller mäklare.
- **Ekonomiskt** har denna glidning skapat en ny intäktsström – en “århundradets affärsmodell” – där digital inlåsning och ett slags informationsmonopol används för att ta betalt flera gånger för samma uppgift.
- **För konsumenten** innebär det en risk för dolda kostnader, dubbeldebitering och sämre transparens på bostadsmarknaden.
- **Policymässigt** pekar utvecklingen på behovet av att tydliggöra regleringen: antingen genom ett offentligt bostadsrättsregister som omfattar de uppgifter mäklare enligt lag måste redovisa, eller genom att förtydliga att sådana avgifter ska täckas i sin helhet av överlåtelse- och pantsättningsavgiften och därmed inte får debiteras fastighetsmäklare och/eller konsumenter.

Sammantaget visar analysen att problemet inte främst är de ekonomiska beloppen, utan den **institutionella obalans** som uppstått mellan föreningarnas lagstadgade ansvar, förvaltarnas kommersiella intressen och konsumenternas rätt till rimliga och transparenta villkor.



“Ekonomiskt har denna glidning skapat en ny intäktsström – en “århundradets affärsmodell” – där digital inlåsning och ett slags informationsmonopol används för att ta betalt flera gånger för samma uppgift.”

"Juridiskt är det klart att föreningens administrativa skyldigheter enligt bostadsrättslagen inte får flyttas över på tredje man mot separat ersättning från konsumenter eller mäklare. Att förvaltare ändå gör det innebär en glidning bort från lagens syfte."





Bilaga A – metod, antaganden och beräkningar

Beräkningsmodellen syftar till att uppskatta de **sammanlagda årliga intäkterna** till ekonomiska förvaltare i samband med bostadsrättsöverlåtelse. Fokus ligger på de **mäklartjänster** som tillhandahålls mot särskild avgift, främst utdrag ur lägenhetsförteckningen ("mäklarbild") och, i förekommande fall, försäljning av kompletterande dokument som årsredovisning, stadgar eller ekonomisk plan.

Modellen beskriver **hur stor del av den årliga överlåtelsevolymen** som administreras av externa förvaltare, och multiplicerar detta med antagna prisnivåer och andelar av affärer där avgifter tas ut. Syftet är inte att fastställa exakta intäktsnivåer utan att ge en **rimlig och transparent uppskattning av storleksordningen**.

Beräkningsprincip

Totala intäkter per år beräknas enligt:

Totala intäkter = (antal överlåtelse x andel extern förvaltning x genomsnittspris mäklarbild) + (antal överlåtelse x andel extern förvaltning x andel som köper extra dokument x pris för extra dokument)

Tre scenarier – **Låg, Bas, och Hög** – används för att fånga variationer i prisnivåer och köpbeteende.

Parameter	Enhet/förklaring	Låg	Bas	Hög
Antal br-över-låtelser/år	st	110 000	110 000	110 000
Andel föreningar med extern förvaltning	%	90	90	90
Pris mäklarbild – låg nivå	kr	450	450	450
Pris mäklarbild – mellannivå	kr	990	990	1295
Pris mäklarbild – hög nivå	kr	1295	1295	1295
Fördelning mellan prisnivåer	%	30/50/20	10/20/70	5/8/87
Genomsnittligt pris mäklarbild (viktat)	kr	889	1150	1228
Pris extra dokument	kr	200	200	200
Andel affärer där extra dokument köps	%	10	25	25
Täckningsgrad (antal föreningar med extern förvaltning)	%	95	95	95
Antal affärer under extern förvaltning	st	104 500	104 500	104 500
Intäkt mäklarbild	mnkr	92 900 500	120 122 750	128 362 575
Intäkt extra dokument	mnkr	2090 000	4 702 500	5 225 000
Totala intäkter (avrundat)	mnkr	94 990 500	124 825 250	133 587 575

Begränsningar

Modellen omfattar endast de **avgifter som förvaltare själva debiterar i samband med bostadsrättsöverlåtelse**. Den inkluderar inte:

- pantsättnings- eller överlåtelseavgifter som tas ut på bostadsrättsföreningens uppdrag,
- administrativa avgifter mellan förvaltare och förening,
- eventuella system- eller portalkostnader som finansieras av andra aktörer.

Beräkningarna baseras på bästa tillgängliga information per oktober 2025, men faktiska avgiftsnivåer och rutiner kan variera. Trots dessa begränsningar bedöms modellen ge en **trovärdig och transparent uppskattning** av de ekonomiska volymer som är förknippade med förvaltares mäklartjänster.



