

Mäklarsamfundets trygghetsprogram

10 förslag för en tryggare bostadsmarknad



Trygghet och transparens

"Våra förslag ska bidra till större trygghet, tydlighet och transparens på bostadsmarknaden, oavsett konjunktur."

Allt fler svenskar äger sitt boende. Att äga sitt boende är ofta en trygghet i sig, men att sälja, köpa och bo i en ägd bostad kan, i vissa avseenden, ge upphov till otrygghet och ibland även risk. Det gör frågan om konsumentskydd och trygghet på bostadsmarknaden ständigt aktuell.

Statliga utredningar har konstaterat att konsumentskyddet brister på framför allt bostadsrätts- och nyproduktionsområdet.¹ Detta har delvis åtgärdats med ny lagstiftning. Till exempel en ny bostadsrättslag som trädde i kraft i januari 2023. Fastighetsmäklarlagen har också uppdaterats och utökats, senast under 2021. Sammantaget har vi idag ett starkt konsumentskydd på bostadsmarknaden, men det finns fortfarande brister. Behovet av trygghet i det som för de flesta är livets största affär är stort. Det är bakgrunden till Mäklarsamfundets trygghetsprogram, som du nu tar del av.

Vårt trygghetsprogram tas fram i en tid när osäkerheten på bostadsmarknaden är stor. En orolig omvärld, ökade levnadsomkostnader och stigande räntor har fått priserna att falla tillbaka från pandemins pristoppar. Många bostadskonsumenter känner osäkerhet inför hur de ska agera. Den problembild och de förslag som presenteras här har trots det inget direkt samband med det nuvarande läget på bostadsmarknaden. Våra förslag ska bidra till större trygghet, tydlighet och transparens på bostadsmarknaden, oavsett konjunktur. Programmet syftar också till att öka kännedomen om de aspekter av konsumentskydd- och konsumenttrygghet på bostadsmarknaden som fungerar väl idag.

¹ Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden SOU 2017:31. Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter RIR 2020:3.

Trygga transaktioner s 12

Reglera budgivningen - Förbjud dolda bud
Stärk möjligheten att kräva identifikation vid budgivning
Inför ett offentligt register för alla bostadsrätter

Kunskapslyft på bostadsmarknaden s 14

Inför fortbildningskrav för fastighetsmäklare
Samlat initiativ för undersökningsplikten
Inför bokunskap i grundskolans hem- och konsumentundervisning

Förslag för att minimera onödig risk vid fastighetsköp s 16

Ta bort det solidariska betalningsansvaret för stämpelskatten

Förslag för mer hållbar kreditgivning s 18

Inför startlån för förstagångsköpare
Justera kalkylräntan i kvar-att-leva-på kalkylen (KALP) vid långa bindningstider
Förändra reglerna för ränteskillnadsersättningen

Sammanfattning

Det finns ett gediget och väl fungerande skydds nät för konsumenten på den ägda svenska bostadsmarknaden. Relevanta lagar, regelverk och instanser med konsumentskyddande uppdrag eller funktion bidrar till en stark grundtrygghet. Men det finns också företeelser och frågor som behöver hanteras. Vid köp av bostadsrätt förekommer brister i hanteringen av pantnoteringar. Avsaknaden av ett samlat, offentligt register för uppgifterna innebär en risk för att en bostadsrättsköpare tar över någon annans skulder. Det finns även kunskapsbrister och missförstånd om fastighetsmäklarens ansvar för information som lämnas i samband med en affär, till exempel i objektsbeskrivningen. Vi ser också tydliga tecken på att kunskapen och förståelsen för ansvarsfördelningen i en bostadsaffär, både med avseende på köparens undersökningsplikt och fastighetsmäklarens roll och ansvar, ofta brister. När budgivning förekommer är det fortsatt ett moment som kan skapa en känsla av otrygghet.

Förslag för tryggare transaktioner

Reglera budgivningen - Förbjud dolda bud
Stärk möjligheten att kräva identifikation vid budgivning
Inför ett offentligt register för alla bostadsrätter

Förslag för kunskapslyft på bostadsmarknaden

Inför fortbildningskrav för fastighetsmäklare
Samlat initiativ för undersökningsplikten
Inför bokunskap i grundskolans hem- och konsumentundervisning

Förslag för att minimera onödig risk vid fastighetsköp

Ta bort det solidariska betalningsansvaret för stämpelskatten

Förslag för mer hållbar kreditgivning

Inför startlån för förstagångsköpare
Justera kalkylräntan i kvar-att-leva-på kalkylen (KALP) vid långa bindningstider
Förändra reglerna för ränteskillnadsersättningen

Avgränsningar

Ämnet trygghet bostadsmarknaden är brett och komplext. Otryggheten är givetvis som störst för den bostadslöse, som helt saknar tak över huvudet. Även den grupp som hyr i andra eller till och med tredje hand befinner sig i en otrygg situation. Trångbodda i miljonprogramsområden lever också under boendeförhållanden som är undermåliga och otrygga. Mäklarsamfundets Trygghetsprogram och tillhörande förslag för ökad trygghet är dock avgränsad till den ägda marknaden, som är den som fastighetsmäklare främst är verksam på.

Flera av förslagen tar sikte på ökad trygghet genom hela bostadsresan, och inte minst i direkt anslutning till själva transaktionen.

Vad menar vi då när vi använder begrepp som trygghet, otrygghet och risk i anslutning till den ägda bostadsmarknaden? Bostadsmarknadens risker är flera och fördelas mellan enskilda hushåll, banker och bolåneinstitut, byggbolag och inte minst fastighetsmäklare. Det finns risker ur individuellt perspektiv, som i den ägda marknaden främst rör pris, boendekostnader och finansieringsvillkor (Englund, 2020). Det finns risker ur institutionellt och samhällsekonomiskt perspektiv, som handlar om konjunktursvängningar och överbelåning.

Vidare finns det långsiktiga sociala risker med en bostadsmarknad som över tid kan generera stora ekonomiska värden och långsiktig trygghet för de som befinner sig på insidan, medan de som står utanför inte får ta del av samma utveckling, med följden att klyftorna ökar.

När vi i det här sammanhanget talar om trygghet och otrygghet är det både bostadskonsumentens upplevelse och det i lagar regelverk bestämda konsumentskyddet som avses. Upplevelsen av otrygghet i till exempel en budgivningsprocess

värderas alltså här principiellt lika högt som avsaknaden av en specifikt konsumentskyddande funktion, till exempel ett register över bostadsrätter. Upplevd otrygghet bottnar ofta i bristande kunskap, avsaknad av transparens eller bristande tydlighet i regelverk, lagar och praxis. Bristfälligt konsumentskydd innebär reella risker, som konsumenten nödvändigtvis inte känner till eller upplever. Våra förslag för en tryggare bostadsmarknad spänner över hela detta fält.



"Kunskapen och förståelsen för ansvarsfördelningen i en bostadsaffär brister."



Fastighetsmäklarlagen - Ett skyddsnät för konsumenten

Cirka 91 procent av alla småhusaffärer i Sverige hanteras av en fastighetsmäklare.² Andelen mäklade affärer på bostadsrättsmarknaden är ännu större, uppskattningsvis cirka 96-97 procent. Det visar inte bara att förtroendet för fastighetsmäklartjänsten är robust. Det är lika mycket ett kvitto på att både säljare och köpare söker trygghet och vägledning i det som för de allra flesta är livets största affär. Fastighetsmäklarens ansvar är stort, och därför är det viktigt att lagstiftningen som reglerar fastighetsmäklarnas verksamhet är ändamålsenlig och att tillsynen är effektiv.

De viktigaste bestämmelserna finns i Fastighetsmäklarlagen (FML). FML har uppdaterats och justerats vid en rad tillfällen under de senaste decennierna. Den senaste FML trädde i kraft 2021, och innebar bland annat att även fastighetsmäklarföretagen ska stå under tillsyn. Med bestämmelserna i FML och den svenska modellen för fastighetsmäklari med ett personligt ansvar för förmedlingsuppdraget och en roll som oberoende mellanman mellan säljare och köpare, är den svenska fastighetsmäklartjänsten, en av de mest omfattande och komplicerade i hela Europa.

Fastighetsmäklaren i Sverige

För att få verka som fastighetsmäklare i Sverige krävs registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). För att bli registrerad fastighetsmäklare krävs för närvarande minst två års utbildning, motsvarande 120 högskolepoäng fördelade på kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering. För registrering krävs också minst tio veckors praktik. Det finns också redbarhetskrav samt krav på att fastighetsmäklaren har en ansvarsförsäkring, som ska täcka den skadeståndsskyldighet som kan drabba mäklaren om han åsidosätter sina skyldigheter enligt FML. Försäkringen ska täcka skador upp till två miljoner kronor. Fastighetsmäklare som är medlemmar i Mäklarsamfundet och tecknar ansvarsförsäkring i samband med sitt medlemskap är dock försäkrade till 2,5 miljoner kronor. Fastighetsmäklaren är personligen ansvarig för förmedlingsuppdraget. Det personliga ansvaret har i den senaste FML kompletterats med visst ansvar för fastighetsmäklarföretaget, till exempel vad gäller

åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Opertisk mellanman

Den svenska fastighetsmäklaren ska vara en opertisk mellanman mellan säljare och köpare och tillvarata båda parterers intressen. Det gäller för allt utom priset, där mäklaren ska verka för att säljaren får högsta möjliga pris. Det får däremot aldrig ske på bekostnad av sina skyldigheter mot spekulanter och köpare. Till skillnad från i många andra länder har alltså köparen själv som regel inget eget ombud.

Det finns flera indikationer på att bostadskonsumenter inte alltid förstår fastighetsmäklarens roll, och en uppfattning som ibland förs fram är att det kan vara svårt att kombinera opertiskhet med en särskild hänsyn till säljarens ekonomiska intresse. Lagstiftaren har vid flera tillfällen tagit ställning i frågan, till förmån för att bevara den nuvarande, unika svenska modellen. Fördelarna för konsumenten är flera. I många andra länder anlitar säljare och köpare egna ombud i en bostadsaffär, som bara verkar för uppdragsgivarens intressen. Det blir då betydligt dyrare. Med den svenska modellen får köparen information, stöd och service av fastighetsmäklaren i en juridiskt kvalitetssäkrad tjänst, helt gratis.

Fastighetsmäklarens rådgivnings- och upplysningskyldighet

Fastighetsmäklaren ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden i samband med överlåtelsen. Detta ska ske i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det. Mäklaren ska också skriftligen informera en köpare om undersökningsplikten och ska även verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning. Om mäklaren känner till eller har anledning att misstänka något om fastighetens skick, som kan antas ha betydelse för en köpare, så ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta. Detta gäller oavsett vilken inverkan det kan ha på den slutgiltiga köpeskillingen eller på viljan att genomföra köpet.

Konsumentskydd och skydd mot förtroenderubbande verksamhet

I FML finns en rad bestämmelser som tar sikte på ett starkt konsumentskydd och transparens genom hela affären. Till exempel finns långtgående förbud mot olika typer av förtroenderubbande verksamhet för både fastighetsmäklaren och fastighetsmäklarföretaget. Det handlar om sådant som agentförhållanden till hustillverkare, förmedling av lån och förmedling av bostadsrätt där mäklaren är medlem. Fastighetsmäklaren får inte heller köpa en fastighet i anslutning till ett uppdrag att förmedla fastigheten. FML förbjuder också så kallad närståendeförmedling, som här definieras brett. Fastighetsmäklaren får inte förmedla en fastighet till eller från en annan fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i samma fastighetsmäklarföretag, eller i ett fastighetsmäklarföretag som har en nära anknytning till det förstnämnda fastighetsmäklarföretaget. Fastighetsmäklaren får inte heller förmedla en fastighet till eller från 1) sin make/maka eller sambo, 2) sitt syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led, någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ena är gift med den andres syskon eller någon annan som fastighetsmäklaren har en nära relation till.

Transparens

I FML finns också bestämmelser som tar sikte på ökad transparens i förmedlingsprocessen. Mäklaren ska till exempel föra anteckningar över förmedlingsuppdraget samt upprätta en förteckning över inkomna bud med budgivarens namn, kontaktuppgifter, beloppet, tidpunkt samt eventuella villkor. När uppdraget är slutfört och överlåtelseavtal har upprättats ska säljare och köpare få journalen och budförteckningen.

Konsumentupplysning och tvistlösning

Mäklarsamfundets kundvägledare

Som bostadskonsumenter finns det idag många kunskapskällor om bostadsmarknaden och om vad som gäller vid bostadsaffärer. Vissa mäklarföretag har olika typer av kundstöds- eller kundombudsmannafunktioner, och en stor mängd information på sina hemsidor. Sedan många år erbjuder också Mäklarsamfundet en kostnadsfri tjänst med syfte att ge oberoende vägledning och information till bostadskonsumenter om vad som gäller i bostadsaffärer, mäklarens roll och mäklartjänstens innehåll.

Under flera år har över 50 procent av frågorna en genomsnittlig månad rört olika typer av fel och brister. Typsituationen handlar om vitvaror som gått sönder en kort tid efter tillträdet och vem som bär ansvar för det. Olika typer av avtalsfrågor stod för strax över 20 procent av frågorna i september 2022. Därefter kom frågor om mäklarens ansvar, som stod för 16.6 procent av alla frågor.

Kategorin avtalsfrågor har tidigare ofta handlat om vad olika klausuler i ett köpekontrakt betyder. Men sedan sommaren 2022 handlar frågorna huvudsakligen om kontraktsbrott orsakat av att köparen inte fått nuvarande bostad såld.

Under sommaren handlade det främst om successionsmarknaden, alltså begagnade bostäder. Sedan september rör frågorna huvudsakligen nyproduktion, där köpare vill häva kontraktet på grund av höjda avgifter. Förändringen av frågornas karaktär har drivits fram av den nuvarande konjunkturen på bostadsmarknaden och det förändrade ränteläget.

Fel och brister

Över 50%

1

Avtalsfrågor

Över 20%

2

Mäklarens ansvar

16.6%

3

² Värderingsdata 2021

Hallå konsument!

Tjänsten Hallå konsument, hallakonsument.se är ett samarbete mellan ett flertal olika myndigheter och instanser som ger vägledning i frågor om köp av varor och tjänster, reklamationer, att handla hållbart och liknande. Hallå konsument samordnas av Konsumentverket. Genom Hallå konsument kan man också få information om vad som gäller vid bostadsaffärer. Hallå Konsument nås via telefon, chatt och e-post. Förutom Hallå konsument! finns även kommunala konsumentvägledare i flera kommuner, som kan svara på frågor och ge vägledning. Konsumentverkets så kallade Konsumentrapport från 2017 uppger dock att dessa instanser har begränsade möjligheter att svara på bostadsrelaterade frågor. Ofta faller frågorna utanför konsumentlagstiftningen, exempelvis vid fastighetsköp.

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd FRN

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) är en branschnämnd som främst prövar tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare. Tvisten kan gälla ett krav på skadestånd eller nedsättning av provision. För konsumenten innebär det en möjlighet att få sitt ärende prövat utan risk för betalningsansvar, så som vore fallet om ärendet prövades av allmän domstol. FRN prövar endast

krav där konsumenten först framställt sitt krav till fastighetsmäklaren, och denne eller dennes försäkringsbolag helt eller delvis avvisat kravet. FRN:s beslut utgör endast en rekommendation. Den konsument som inte är nöjd med beslutet kan vända sig till allmän domstol. Huvudmän för FRN är Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet FMF som tillsammans representerar omkring 97 procent av landets fastighetsmäklare.

Svensk Mäklarstatistik

En transparent bostadsmarknad underlättar för konsumenten och skapar trygghet. Eftersom bostadsmarknaden i grunden är en auktionsmarknad där det ytterst är köparnas förutsättning, efterfrågan och köpkraft som sätter slutpriset är det viktigt att tydlig och pålitlig information om prisutveckling, genomsnittliga prisnivåer för olika typer av objekt i olika geografier och även slutpriser finns tillgängligt. Fastighetsmäklarbranschen tar sitt ansvar i detta avseende, bland annat genom Svensk Mäklarstatistik AB, som är ett helägt dotterbolag till Mäklarsamfundet. Cirka 96-97 procent av Sveriges fastighetsmäklare rapporterar in sina försäljningar genom att löpande skicka kontraktsdata till Svensk Mäklarstatistik. Till skillnad från andra aktörer bygger alltså den data som finns tillgänglig via bland annat maklarstatistik.se på faktiska försäljningar.

Otrygghet på bostadsmarknaden – problembilden

En rimlig slutsats av det föregående kapitlet är att de regelverk och instanser som omgärdar och verkar på den svenska bostadsmarknaden skapar en god grundtrygghet på den ägda bostadsmarknaden, inte minst i samband med transaktionen. Samtidigt är det inte heller förvånande att det som för de allra flesta är livets största affär kan väcka frågor och oro. Potentiella risker kan påverka såväl den upplevda som den faktiska tryggheten. Det finns ingen samlad bild av de problem och eventuella otrygghetsfaktorer som konsumenter möter på bostadsmarknaden och i samband med ett bostadsbyte. Det varierar också med marknadsutvecklingen och konjunkturen. Här ges en översiktlig bild av återkommande företeelser, problem och potentiella otrygghetsfaktorer, som inte gör anspråk på att vara heltäckande. Sammanställningen är utgångspunkten för flera av de förslag som är kärnan i Mäklarsamfundets trygghetsprogram.

Utredningar och rapporter

En rapport av Riksrevisionen (2007) som undersökte tillsynen över fastighetsmäklare och konsumenternas möjlighet till tvistelösning identifierade ett antal områden där man ansåg att spelreglerna borde förtydligas eller där det kan uppstå frågor och rentav missnöje. Riksrevisionen lyfte i huvudsak fram följande områden:

- Att konsumenter inte förstår, tar till sig eller får tillräcklig information om köparens undersökningsplikt.
- Att det uppstår missnöje med budgivningen eller misstankar om att budgivningen inte gått rätt till.
- Att det uppstår frågor om uppgifterna i objektsbeskrivningen.
- Att det bland konsumenter finns frågetecken om mäklarens roll som opartisk mellanman.

Trots att den rapporten kom för 16 år sedan är slutsatserna erfarenheter som fastighetsmäklare, Mäklarsamfundets jurister, kundvägledare och tillsynsmyndigheten gör än idag.

Konsumentverket (KV) granskade 2017 fastighetsmäklarområdet. Även KV konstaterade att det finns stor okunskap om vad mäklarrollen omfattar och innebär samt vilket ansvar som ligger på köpare, säljare och mäklare. KV kom med flera andra påpekanden. Bland annat att även fastighetsmäklarföretagen bör stå under tillsyn, vilket också blev fallet med den senaste revideringen av FML. Där fanns förslag för att åtgärda upplevda problem med så kallade lockpriser, och önskemål om ökad transparens i budgivningsprocessen. På ett liknande sätt som Riksrevisionen tidigare gjort, pekade KV på att det för många spekulanter och köpare inte är tydligt vem som svarar för vilka uppgifter i objektsbeskrivningen. Idag tror många till exempel, felaktigt, att mäklaren kontrollerat alla uppgifter och kan hållas ansvarig för deras riktighet. KV tog också tydligt ställning för ett centralt och offentligt register för alla bostadsrätter för att öka tryggheten vid pantsättning och undanröja risken att en köpare får betala någon annans skulder.

Konsumenternas frågor

En annan kunskapskälla som kan fungera som validering av områden eller frågor i bostadsaffären som behöver förtydligas, förändras eller informeras mer om är den samtalsstatistik som förs av Mäklarsamfundets kundvägledare. Som framgick i det tidigare kapitlet om konsumentupplysning och tvistlösning handlar majoriteten av frågorna till kundvägledarna om fel och brister. Frågorna kan ofta härledas till bristande kunskap eller förståelse för köparens långtgående undersökningsplikt, som innebär att köparen är ansvarig för allt som kan upptäckas vid en grundlig undersökning. För att öka kunskapen om köparens undersökningsplikt infördes 2011 en skyldighet för fastighetsmäklaren att skriftligen informera om köparens undersökningsplikt. Trots detta finns det inget som tyder på att situationen har förbättrats.

Kunskapen om, eller viljan att ta till sig vidden av, köparens undersökningsplikt är fortsatt relativt låg, vilket inflödet av den här typen av frågor till kundvägledarna är ett tecken på. Någon skulle kunna invända att trasiga vitvaror inte riktigt kvalificerar sig som trygghetsfrågor. Men då

bör man ha i åtanke att många köpare, särskilt förstagångsköpare, haft ansträngda kalkyler och hög belåning samtidigt som allt eller en stor del av det tillgängliga kapitalet använts för köpet. Med små ekonomiska marginaler kan även ett inköp av nya vitvaror bli en källa till otrygghet och ekonomisk oro. Riksrevisionens slutsatser om frågetecken kring mäklarens opartiska roll valideras också i viss mån av kundvägledarnas samtalsstatistik, där frågor om mäklarens ansvar är en relativt vanligt förekommande frågekategori. Frågorna bottnar inte sällan i en missuppfattning om mäklarens roll och ansvar samt vad som ingår i mäklartjänsten.

Konsumentattityder och kunskaper idag

Ett kompletterande perspektiv till äldre rapporter och statistik om konsumenternas frågor är den opinionsundersökning som Mäklarsamfundet låtit göra som underlag till vårt trygghetsprogram. Där ställdes frågor om informationen i objektsbeskrivning och marknadsföringsmaterial, upplevd trygghet i kontakt med banker och bolåneinstitut, bostadens pris, budgivningsprocessen och fastighetsmäklarens service.

Undersökningen visar att 36 procent av de tillfrågade instämmer i påståendet att de känner förtroende för att informationen, bilder med mera stämmer överens med verkligheten. 15 procent instämde ej.³ Bland de som köpt en bostad de senaste fem åren instämde 45 procent i påståendet, och 7 procent instämde inte.

Det undersöktes också vem man tror ansvarar för huvuddelen av den information som finns i en bostadsannons. 61 procent svarar där fastighetsmäklaren och 36 procent säljaren. En något lägre andel som köpt de senaste fem åren svarar att det är fastighetsmäklaren som ansvarar för huvuddelen av informationen.

Undersökningen visade också att budgivningsprocessen är ett moment där en relativt stor andel känner otrygghet. Drygt en av fyra (28%) menar att de skulle känna sig trygga vid en budgivningsprocess vid eventuellt köp av bostad. Av de som köpt en bostad under de senaste fem åren var det 20 procent som inte instämde i påståendet att de känner sig trygga med en budgivningsprocess.

³ Övriga graderade sitt påstående med 3 på en skala 1-5, vilket indikerar neutral eller vet ej/kan ej svara.

Sammanfattning

Av både tidigare utredningar och aktuella erfarenheter kan det konstateras att flera företeelser som inverkar negativt på den upplevda eller faktiska tryggheten har förekommit under en längre tid. Det finns kunskapsbrister och missförstånd om fastighetsmäklarens ansvar för information som lämnas i samband med en affär, till exempel i objektsbeskrivningen. Även kunskapen och förståelsen för ansvarsfördelningen i en bostadsaffär brister, både med avseende på köparens undersökningsplikt och vad gäller fastighetsmäklarens roll och ansvar. När budgivning förekommer är det fortsatt ett moment som kan skapa en känsla av otrygghet. Vid köp av bostadsrätt kan det finnas brister vad gäller pantnoteringar, som i värsta fall gör att en köpare tar över någon annans lån. Med utgångspunkt i den presenterade problembilden redogörs i nästa kapitel för Mäklarsamfundets förslag för en tryggare bostadsmarknad.

"De regelverk och instanser som omgärdar och verkar på den svenska bostadsmarknaden skapar en god grundtrygghet på den ägda bostadsmarknaden, inte minst i samband med transaktionen. Samtidigt är det inte heller förvånande att det som för de allra flesta är livets största affär kan väcka frågor och oro."





Förslag för en tryggare bostadsmarknad

Som föregående kapitel visade finns det upplevd och verklig otrygghet på bostadsmarknaden, som behöver åtgärdas.

Våra förslag för en tryggare bostadsmarknad tar sin utgångspunkt i den presenterade problembilden, i kombination med de erfarenheter och den expertis som Mäklarsamfundets medlemmar och medarbetare inom juridisk rådgivning, branschjuridik och konsumentupplysning har gjort under många år som aktiva på svensk bostadsmarknad, inom fastighetsmäklarjuridiken och bostadsmarknadsfrågorna.

Här är våra samlade förslag för en tryggare bostadsmarknad.

Trygga transaktioner

Mäklarsamfundet verkar för trygga och tydliga affärer med nöjda säljare och köpare.

Det vilar ett stort ansvar på såväl köpare, säljare och fastighetsmäklare i det som för många är livets största affär. Som framgick av föregående kapitel är auktionsförfarandet på bostadsmarknaden, med en i stort sett helt oreglerad budgivning ett moment som många kan uppleva som otryggt. Det finns också brister vad gäller tillgången till uppgifter som ska vidareförmedlas till spekulanter och köpare enligt FML. Framför allt gäller det pantnoteringar på bostadsrätter. Det finns också skäl att tro att fler köpare skulle förstå vidden av sin undersökningsplikt om den informationen förmedlades till spekulanter och köpare på fler eller andra sätt än idag.

Reglera budgivningen - Förbjud dolda bud

Det finns två starkt bidragande faktorer till att budgivningen av många upplevs som en källa till otrygghet. Transparens och bristen på reglering.

En företeelse som både minskar transparensen och driver otrygghet är så kallade dolda bud. Bud är inte bindande i Sverige, och en spekulant har möjlighet att villkora bud. Fastighetsmäklaren måste vidareförmedla alla bud till säljaren, som tar ställning till dessa. När en spekulant lägger ett dolt bud görs det för att få ett övertag gentemot andra spekulanter och sätta press på säljaren att få till ett snabbare avslut. Det är främst skadligt för andra spekulanter som inte hunnit lägga ett bud eller inte ges möjlighet att lägga ett nytt, högre bud. Även säljaren kan bli missnöjd om det efter kontraktsskrivningen framkommer andra, högre bud. Om flera budgivare lägger dolda bud kan en mycket komplicerad situation uppstå. Frustrationen och missnöjet riktas ofta mot fastighetsmäklaren, och risken är stor att det väcker misstankar om att fastighetsmäklaren inte handlat i enlighet med god fastighetsmäklarsed. En undersökning som Mäklarsamfundet genomförde i september 2022 visade att närmare 40 procent av fastighetsmäklarna menar att dolda bud är ganska eller mycket vanligt på deras lokala marknad.⁴ Nästan en femtedel av konsumenterna uppgav att de, under de senaste tre åren, varit inblandade i budgivning där dolda bud förekommit. En bostadsmarknad utan dolda bud är betydligt tryggare och mer transparent.

Mäklarsamfundet ser två möjliga vägar för att bli av

med dolda bud. Fastighetsmäklaren skulle kunna åläggas en skyldighet att vidareförmedla samtliga bud till alla spekulanter. Då faller den praktiska möjligheten att villkora ett dolt bud. En annan möjlig väg är att det tydligare definieras vad som ska anses vara ett bud i lagtexten. Med kriterier där möjligheten att villkora ett bud behålls, men smalnas av så att möjligheten att göra budet dolt för andra spekulanter tas bort, skulle företeelsen kunna regleras bort.

Stärk möjligheten att kräva identifikation vid budgivning

Grundläggande för att budgivningen ska kunna vara trygg för den som säljer är att han vet att det finns en verklig människa bakom varje bud. Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta en så kallad budförteckning eller budgivningslista, som ska överlämnas till köpare och säljare när uppdraget slutförts. Där ska bland annat spekulantens namn, telefonnummer, kontaktuppgifter med mera antecknas, men fastighetsmäklaren har inget mandat att kontrollera identiteten på en budgivare om till exempel säljaren önskar det. Mäklaren borde ha rätt att kräva identifikation av en spekulant för att säkerställa att det är en verklig spekulant bakom budet. Det skulle öka förtroendet för budgivningsprocessen, och samtidigt minska risken för misstankar om fabricerade bud, som förekommer med jämna mellanrum.

Det blir allt vanligare att identifiering med bank-id används vid budgivning. Det är en väg att skapa den transparens i processen, som många efterfrågar. Samtidigt ändrar det inte kravet på fastighetsmäklaren att vidareförmedla samtliga bud till säljaren, oavsett hur budet framförts. Fastighetsmäklaren kan alltså inte utestänga en spekulant från att lägga bud om spekulanten av någon anledning inte vill identifiera sig med bank-id. Att fastighetsmäklaren ska framföra samtliga bud till säljaren är en viktig princip att värna för att spekulanter ska ha samma grundläggande förutsättningar. Den tekniska mognadsgraden är till exempel olika i olika åldersgrupper och delar av befolkningen.

Inför ett offentligt register för alla bostadsrätter

Bostadsrättsmarknaden betingar idag ett högre värde än småhusmarknaden. Under 2020 såldes det cirka 126 000 bostadsrätter till ett sammanlagt värde av 350 miljarder kronor. Enligt SCB finns idag drygt 1 200 000 bostadsrätter i cirka 26 000 föreningar. Ungefär två miljoner svenskar bor idag i bostadsrätt. Trots det finns inget nationellt register, motsvarande fastighetsregistret. Nödvändiga uppgifter om bostadsrätter finns istället främst hos bostadsrättsföreningarna och förvaltarna. Det skapar risk för dolda panträtter, alltså pantsättningar som inte har registrerats i föreningarnas lägenhetsförteckningar, och som då inte en köpare kan känna till. I värsta fall leder det till att bostadsrättsägaren tvingas överta gamla lån på bostadsrätten.

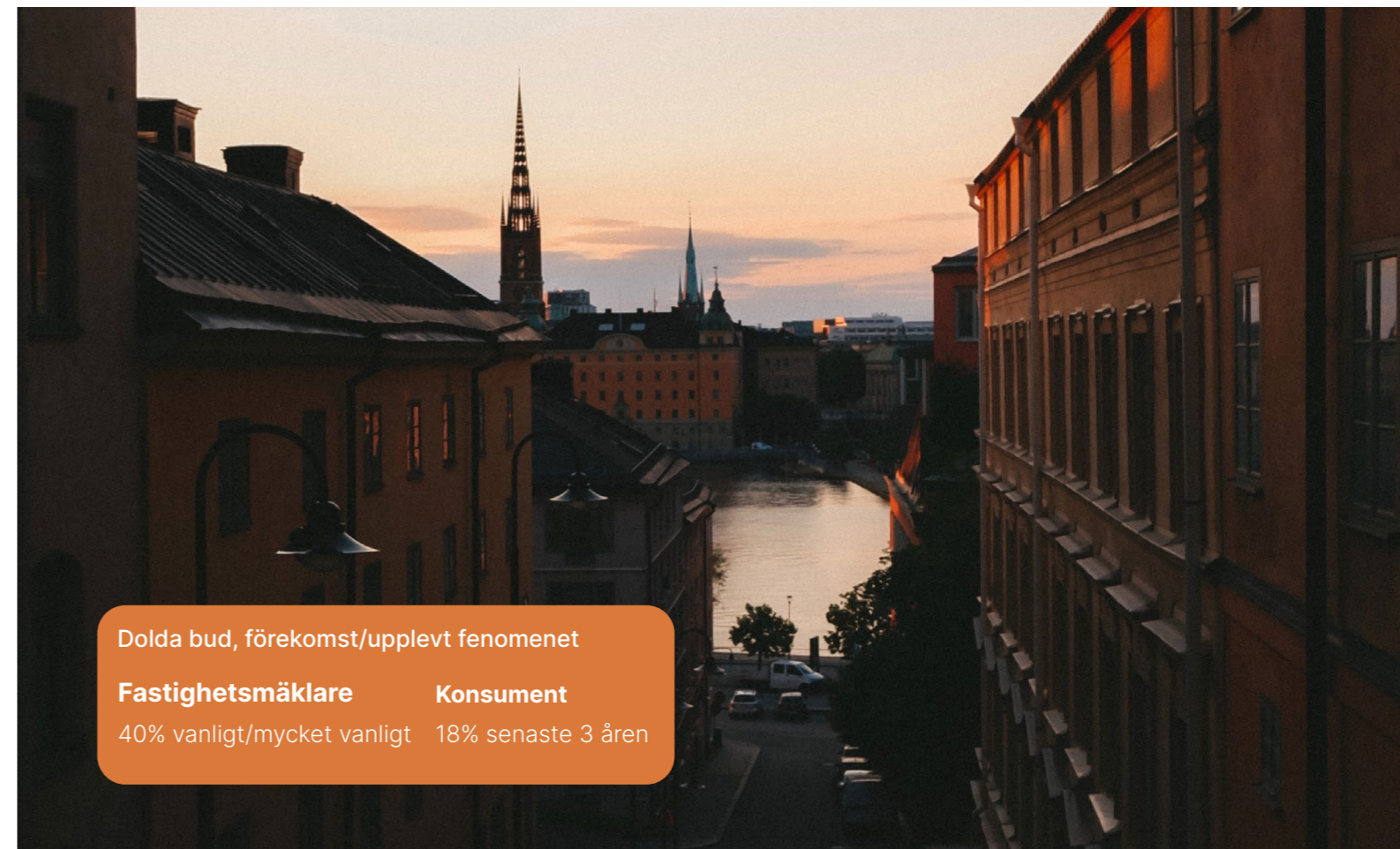
Bristen på samlad, offentlig information om bostadsrätter är också potentiellt systemhotande, eftersom det underlättar penningtvätt och och bedrägerier kopplat till organiserad brottslighet. Utredningen "Ett offentligt register för alla bostadsrätter" (SOU 2022:39) har föreslagit inrättandet av ett offentligt register i statlig regi för notering av panter med mera. Stora och viktiga remissinstanser som Riksbanken och Kronofogdemyndigheten ställer sig bakom utredningens förslag. Det är hög tid att inrätta ett centralt bostadsrättsregister.

Mäklarsamfundet vill:

› Utreda om, och i så fall hur, dolda bud kan förbjudas.

› Att mäklaren ges rätt att kräva identifikation av en spekulant.

› Att ett offentligt register för alla bostadsrätter inrättas.



Dolda bud, förekomst/upplevt fenomenet

Fastighetsmäklare

Konsument

40% vanligt/mycket vanligt

18% senaste 3 åren

⁴ Mäklarsamfundets marknadsinsikt oktober 2022.

Kunskapslyft om bostadsmarknaden

Tillsammans med relevanta myndigheter och instanser vill Mäklarsamfundet verka för kunnigare bostadskonsumenter, som bättre kan ta tillvara sina intressen på bostadsmarknaden.

Nästan 70 procent av de svenska hushållen äger sin bostad. Otaliga enkätundersökningar visar att majoriteten vill bo i ett eget ägt boende och att den långsiktiga boendepreferensen för de flesta är villa eller rad-/kedjehus. Samtidigt är en bostadsaffär något de flesta gör få gånger i livet. För att kunna fatta bra och långsiktigt hållbara beslut i bostadsfrågor och för att kunna ta tillvara sina intressen som konsument krävs kunskap. Det finns tyvärr tydliga tecken på att kunskapen om vad som till exempel gäller vid en bostadsaffär, eller vilka skyldigheter och rättigheter en bostadsrättsinnehavare har, brister.

Här kan branschen, myndigheter och inte minst utbildningsväsendet göra mer. Det är också viktigt att påpeka att det är en större fråga än bara tillgången på relevant information. För att informationen ska leda till verklig kunskap som stärker konsumentens trygghet och förmåga att ta tillvara sina intressen krävs tidiga och långsiktiga insatser så väl som en mer begriplig paketering av viss information för att den ska anses vara tillgänglig för alla.

Inför fortbildningskrav för fastighetsmäklare

För att bli fastighetsmäklare krävs idag minst två års utbildning. Utbildningen omfattar bland annat fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering. För registrering krävs också minst tio veckors praktik. Den första januari 2028 träder nya utbildningskrav för fastighetsmäklare i kraft. Bland annat blir det obligatoriskt med tre års (180 HP) högskoleutbildning, motsvarande kandidatexamen för att bli registrerad fastighetsmäklare. Praktikkravet utökas också till sex månader.

Tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) vill också införa ett fortbildningskrav om tolv timmar per år för att få behålla sin registrering som fastighetsmäklare. När detta skrivs är det fortfarande oklart om FMI:s föreskriftsrätt omfattar även fortbildningsområdet. Mäklarsamfundet ställer sig bakom FMI:s önskemål, och önskar

att fortbildningskravet blir verklighet. Genom ett slagkraftigt utbildningskrav säkerställer vi kontinuerlig kunskapsinhämtning och att fastighetsmäklarkåren håller sig uppdaterad i den löpande utvecklingen av lagstiftning och regelverk. Det skulle vara en stor trygghet för konsumenten att veta att alla fastighetsmäklare har uppdaterade och likvärdiga kunskaper över tid.

Samlat initiativ för undersökningsplikten

Fastighetsmäklaren är idag skyldig att skriftligen informera om köparens undersökningsplikt. Det görs ofta i objektsbeskrivningen. Trots detta är det bevisligen så att allt för få tar till sig och förstår den här informationen. Mäklarsamfundets kundvägledare talar med över 6 000 bostadskonsumenter varje år. En majoritet av frågorna har sitt ursprung i frågor som rör undersökningsplikten. Vanligtvis handlar det om att vitvaror gått sönder kort efter tillträdet, och att köparen undrar vem som är ansvarig för detta. De fel och brister som var möjliga att upptäcka vid en noggrann undersökning innan köpet ansvarar köparen för. Här är det avgörande vad köparen kan förvänta sig. Är vitvarorna äldre, eller om de uppnått teknisk livslängd ska köparen räkna med att de kan gå sönder kort efter eller till och med innan tillträdet. Mängden samtal till kundvägledarna som handlar om denna och närliggande frågor visar en brist på kunskap, som riskerar att lämna en bitter eftersmak av affären, inte minst då köpare har ansträngda kalkyler och ofta har använt stora delar av sitt tillgängliga kapital för att finansiera bostadsaffären.

Genom vår kundvägledning och andra informationsinsatser arbetar vi redan idag med frågan, men mer behöver göras. Mäklarsamfundet efterlyser ett samlat initiativ från fler branschaktörer och relevanta myndigheter för att öka kunskapen och förståelsen för den här frågan. En bra början vore att tillsätta en arbetsgrupp med uppgift att utreda saken grundligt och komma med förslag på insatser för att täppa till kunskapshålet. Det kan till exempel handla om hur, i vilket sammanhang och med vilken frekvens information om undersökningsplikten ska lämnas till en presumtiv köpare. Arbetet bör ledas av en oberoende utredare.

Inför bokunskap i grundskolans hem- och konsumentundervisning

Ska kunskapsläget förändras krävs tidiga insatser. Grundskolans hem- och konsumentkunskap kan utvecklas med mer undervisning om rättigheter och skyldigheter som köpare, säljare och hyresgäst.

Även grundläggande kunskap om bostadsrättsföreningar, bostadsrättsägande och föreningens ekonomi skulle kunna beröras, och givetvis även hyreslagstiftningen. Det är ett sätt att tidigt rusta nästa generations bostadskonsumenter att kunna tillvarata sina intressen bättre än idag.

Flerspråkig information

Lagar och regler för bostadsaffärer skiljer sig åt mellan olika länder, och Sverige har ett på flera sätt unikt regelverk. Det förekommer att missförstånd som har sin grund i erfarenheter från andra länder eller ren språkförbistring uppstår. Mäklarsamfundet har sedan länge tillgängliggjort information om vad som gäller för bostadsaffärer i Sverige på engelska, men branschen och relevanta myndigheter behöver samverka mer för att tillgängliggöra begriplig information på fler vanliga minoritetsspråk.

Mäklarsamfundet vill:

- › Hålla fastighetsmäklarnas kunskapsnivå hög, enhetlig och uppdaterad. Inför fortbildningskrav för fastighetsmäklare.
- › Stärka kunskapen om att köpa, sälja och äga bostad tidigt. Inför bokunskap i grundskolans hem- och konsumentundervisning.
- › Se ett samlat initiativ från fler branschaktörer och relevanta myndigheter för att öka kunskapen om undersökningsplikten.
- › Se en samverkan mellan branschen och relevanta myndigheter för att tillgängliggöra information om bostadsaffärer på vanliga minoritetsspråk.



Minimera onödig risk vid fastighetsköp

Mäklarsamfundet vill se konsumentskyddande reformer i skattepolitiken.

Ett visst mått av risk kommer alltid finnas vid en stor affär, som i regel innebär bolånefinansiering och stort ansvar för köparen att noga undersöka objektet. Däremot finns det idag både kortsiktiga, ekonomiska, risker och mer långsiktiga risker som relativt enkelt skulle kunna hanteras.

Ta bort det solidariska betalningsansvaret för stämpelskatten

Stämpelskatten är en omodern och oskäligt hög skatt, som många forskare och nationalekonomer ofta pekar ut som den mest onödiga och ineffektiva skatten, som dessutom minskar rörligheten på bostadsmarknaden. Mäklarsamfundet har i en tidigare rapport analyserat stämpelskatten och dess konsekvenser och kommit med reformförslag (Stämpla ut stämpelskatten, Mäklarsamfundet 2021). Mäklarsamfundets uppfattning är att stämpelskatten borde avskaffas. Om det inte kan ske, krävs åtminstone reformer. Ett av förslagen är att ta bort det så kallade solidariska betalningsansvaret för stämpelskatten. Att det idag är möjligt för samma person att bli skyldig att betala skatt både vid försäljning och vid köp av samma objekt är mot ekonomin för de hushåll som drabbas av detta. Hålet som idag gör det möjligt att kräva betalning av samma person både vid försäljningen och köpet bör täppas till. Köparen bör göras ensamt ansvarig för inbetalning av stämpelskatten.

Mäklarsamfundet vill:

› Få bort det solidariska betalningsansvaret för stämpelskatten, en onödig risk för säljare, som borde kunna regleras bort enkelt. Risken har ökat i takt med att småhuspriserna ökat. Det är dags att reformera hela stämpelskatten. Att ta bort det solidariska betalningsansvaret är en bra början.



Incitament för hållbar kreditgivning

Blancolånen måste minska och lånefinansierade affärer bör göras mer långsiktigt hållbara, samtidigt som bostadsmarknaden öppnas för fler.

Under år av mycket expansiv penningpolitik med låga räntor och centralbanksköp av bostadsobligationer i kombination med stark befolknings- och löneutveckling har svenska bostadspriser ökat nästan konstant fram till första halvan av 2022. Under första halvan av 2022 började priserna sjunka, som följd av stigande räntor, Rysslands invasion av Ukraina och de ökade levnadsomkostnader som inflation och stigande energi- och drivmedelspriser inneburit. Svenskarna har idag i genomsnitt stora tillgångar och hög sparkvot, men samtidigt är svenskarna högt skuldsatta. Det ändrade ränte- och marknadsläget i kombination med att många inte har någon bindningstid (3 månader) eller en kort bindningstid på sina bolån har visat hur räntekänsliga en del bolånetagare är. Den räntekänsligheten översätts också till en marknadskänslighet som som ökar volatiliteten på marknaden. För den enskilde bolånetagaren, för marknaden och för hela det ekonomiska systemet är det önskvärt med trygga lån och en försäkring i form av längre löptider på lån. Det senare förutsätter dock mer rimliga beräkningar av den så kallade ränteskillnadsersättningen, så att det inte blir lika dyrt att lösa ett bundet bolån i förtid och att rörligheten på det viset hämmas. Här är Mäklarsamfundets förslag för en mer hållbar, och tryggare kreditgivning.

Justerad KALP med lång bindningstid

Vid kreditgivningen gör bankerna så kallade kvar-att-leva-på-kalkyler (KALP) för att bedöma kundens återbetalningsförmåga. Stressräntorna har i dessa beräkningar legat på 6-7 procent. Under tiden med extremt låga räntor framstod det som orimligt högt. Även om situationen inte är densamma idag kan man anta att bankerna kommer höja kalkylräntorna ytterligare som följd av den mer restriktiva penningpolitiken. Vill längre bindningstider uppmuntras för att det minskar risken för den enskilde och systemet som helhet så bör man utforma positiva incitament för det. Ett sådant incitament

skulle kunna vara att ge bankerna skyldighet att väga in bindningstiden för bolån i KALP. Om ett lån binds på fem eller tio års tid så bör det vara den räntan som ligger till grund för kreditprövningen. Detta förutsätter en förändring av de många gånger oskäligt höga beloppen som den bolånetagare som löser ett lån i förtid måste betala i form av så kallad ränteskillnadsersättning. I Tyskland finns till exempel en regel om att bolåneaktören endast får ta ut ersättning för sina kostnader, och i Frankrike får ersättningen inte överstiga 3 procent av det kvarvarande lånebeloppet. I Norge är beräkningen av ränteskillnadsersättningen symmetrisk, vilket innebär att bolånekunden har rätt att få ersättning om bolåneaktören skulle kunna låna ut de återbetalda pengarna till en högre ränta. (Lind och Engström, 2017).

Förändra reglerna för ränteskillnadsersättningen

Att binda hela eller delar av bolånet en längre period fungerar som en försäkring mot eventuella ränterisker, alltså snabba svängningar i räntenivåer, som innebär ökade kostnader för det enskilda hushållet och sämre marginaler i hushållsekonomin. Idag är det orimligt dyrt att lösa ett bundet lån i förtid. Det minskar incitamenten att binda över längre tid, och det kan också vara en bromskloss för rörligheten på bostadsmarknaden. Reglerna för hur ränteskillnadsersättningen beräknas bör ses över. Ett annat förslag, som bland annat förts fram av Peter Englund, professor i nationalekonomi, är lån med option att kostnadsfritt förtidslösa lånet.⁵

⁵ "Bostadsmarknadens risker". Englund, Peter. Fores:2020.

Statligt startlån istället för blancolån

På systemnivå bör man även se över vad det går att göra för att minska andelen skadliga lån. Blancolån, alltså lån utan säkerhet, har ökat i Sverige under den senaste tiden. Utöver att lånen saknar säkerhet i någon form av fast egendom så är det en riskabel och dyr produkt som försämrar låntagarens ekonomiska motståndskraft. 2021 hade ca 22 procent av de som tog ett bolån befintliga blancolån, och ytterligare cirka 4 procent tecknade blancolån vid bostadsköpet (Finansinspektionen 2022). Ett blancolån vid bostadsköp tecknas som regel för att finansiera kontantinsatsen om minst femton procent. Ett statligt startlån till förstagångsköpare, som finns i flera andra europeiska länder, är ett bättre alternativ. Det lägger betydligt mindre risk på den enskilde bolånetagaren, och kan lösa problemet att ta sig förbi den så kallade första tröskeln in på bostadsmarknaden, kravet om en kontantinsats på femton procent, som få unga förstagångsköpare har en rimlig chans att spara ihop till.

Mäklarsamfundet vill:

› Att bankernas kvar-att-leva-på-kalkyl justeras vid lång bidningstid.

› Att möjligheten till statligt startlån för förstagångsköpare införs.

› Att reglerna för ränteskillnadsersättningen förändras.



Källor

Konsumentrapporten 2017: Läget för Sveriges konsumenter. (Konsumentverket)
Den största affären i livet - Tillsyn över fastighetsmäklarna och konsumenternas möjligheter till tvistelösning. RiR 2007:7
Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden SOU 2017:31. Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter RIR 2020:3.
Värderingsdata
Mäklarsamfundet (undersökning 2022)
Mäklarsamfundets marknadsinsikt oktober 2022
"Bostadsmarknadens risker". Englund, Peter. Fores:2020.

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är en bransch- och medlemsorganisation för Sveriges fastighetsmäklare, som samlar drygt 85 procent av landets mäklare. Organisationen har en lång historia. Redan 1919 togs första initiativet till att bilda det som är dagens Mäklarsamfund och 1984 togs namnet Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund, det vi idag kallar Mäklarsamfundet. En parallell branschorganisation till Mäklarsamfundet bildades 1957 med namnet Sveriges Aktiva Fastighetsmäklare, SAF, senare på 90-talet namnändrat till Fastighetsmäklarförbundet FMF. De senaste åren har Mäklarsamfundet och FMF i flera sammanhang samverkat och agerat gemensamt då organisationerna haft en samsyn i för branschen viktiga frågor som till exempel synpunkter på ny lagstiftning. Mäklarsamfundet arbetar för att utveckla och förbättra mäklartjänsten. Vi driver medlemmarnas intressefrågor och har arbetsuppgifter som kontakter med myndigheter och omvärld, att genomföra analyser och utredningar som rör fastighetsmäklare, samhälle och boende, remissvar, debatt och internationellt arbete, statistik,

mediakontakter och bevakning m.m. Vi stödjer också våra medlemmar med andra frågor som till exempel utbildning, rådgivning och försäkringar, nyhetsbrevet Fastighetsmäklaren och mycket annat. På juristavdelningen finns stor erfarenhet och kompetens som ger medlemmarna stöd och hjälp. Mäklarsamfundet Utbildning erbjuder ett omfattande fort- och vidareutbildningsprogram för aktiva fastighetsmäklare och utbildar fastighetsmäklarassistenter. Medlemsnytta skapas genom hög servicenivå, bra villkor och genom att tillvarata medlemmarnas intressen. Vi har kontakt med lärosäten som erbjuder fastighetsmäklarprogrammet och deltar regelbundet i utbildningssammanhang. Mäklarsamfundet genomför medlemsundersökningar, gör analyser om bostadsmarknaden samt anordnar seminarier och påverkar samhällsdebatten. Syftet är att lyfta fastighetsmäklarnas perspektiv och intressen och peka på hur dessa sammanfaller med en väl fungerande bostadsmarknad i stort.



Fastighetsmäklarna är navet i en fungerande bostadsmarknad.

Mäklarsamfundet representerar 86 procent av Sveriges fastighetsmäklare. Med deras samlade kunskap och engagemang direkt från bostadsmarknaden bidrar vi med underlag som möjliggör välgrundade beslut inom bostadspolitiken.

Fastighetsmäklarbranschen är beroende av en stabil bostadsmarknad där det är lätt att flytta. Mäklarsamfundets samhällsarbete sprider därför kunskap om bostadsmarknaden och verkar för att fler ska kunna förverkliga sina bostadsdrömmar. Våra rapporter om bostadsmarknaden är framtagna med stöd av Sveriges främsta experter inom bostadsmarknadsområdet.

Är du intresserad av att lära dig mer om bostadsmarknaden?

Då rekommenderar vi våra andra rapporter som du kan ta del av på www.maklarsamfundet.se



Marknadsinsikt oktober 2022

Så kallade dolda bud är relativt vanligt förekommande. En stor andel konsumenter tycker att det gör bostadsmarknaden mindre trygg och transparent. En majoritet av fastighetsmäklarna önskar att företeelsen kunde förbjudas.



Reformprogram för en hållbar bostadsmarknad

Ett omfattande bostadspolitiskt program med 50 reformförslag för en mer hållbar bostadsmarknad – klimatmässigt, ekonomiskt och socialt.



Stämpla ut stämpelskatten

På tio år har hushållens kostnader för stämpelskatter ökat nästan åtta gånger snabbare än inflationen. Stämpelskatten försvårar inträdet på villamarknaden, försämrar rörligheten, och ökar hushållens ekonomiska sårbarhet.