

Boverket

E-post: remiss@boverket.se

Stockholm 2025-01-30

Remissvar avseende:

Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare (diarienummer 7970/2023)

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget med synpunkterna nedan.

För en konsument som överväger att köpa en ny bostadsrätt är det inte lätt att bedöma hur tryggt köpet är och hur föreningens långsiktiga förutsättningar ser ut. Ett viktigt stöd i en sådan bedömning är en bra ekonomisk plan. I praktiken kommer en ekonomisk plan som har granskats av oberoende intygsgivare och registrerats av Bolagsverket förmodligen för många att ses som ett slags intyg om att bostadsrättsföreningen har goda förutsättningar, nästan oavsett vad som står i den. För att dokumentet ska utgöra en så bra trygghet som möjligt och dessutom ge köpare möjligheter att närmare bedöma föreningens förutsättningar, är det väsentligt att planen håller hög kvalitet, att föreningen och dess

förutsättningar beskrivs allsidigt och korrekt samt att intygsgivarnas granskning är så ingående och sakkunnig att köpare kan fästa tilltro till deras bedömning. Bostadsrätternas anser att förslaget ger förutsättningar för bättre ekonomiska planer och är positiva till att tidigare allmänna råd i huvudsak ersätts med föreskrifter. Vi anser emellertid att förslaget i vissa avseenden behöver justeras för att ge avsedd effekt och lämnar nedan synpunkter på delar av förslaget i anslutning till respektive bestämmelse. Vi lämnar även synpunkter på hur vi anser att konsumentskyddet ytterligare kan förbättras genom ett utökat uppdrag för intygsgivarna.

Detaljsynpunkter på förslaget

2 kap. 1 § (tidpunkt för när den ekonomiska planen ska upprättas)

Vi menar att det är oklart när uppgifter kan anses vara ”tillräckligt underbyggda för att ge en rättvisande bild”. Det är också otydligt vad som utgör ett ”skede”. Bestämmelsen riskerar att medföra tolkningsproblem och bör därför förtydligas.

2 kap. 2-3 §§ (beskrivning av föreningens hus och gemensamma utrymmen)

Av författningskommentaren till 3 § framgår att mark indirekt kan omfattas genom att exempel på gemensamma utrymmen kan vara uteplatser, parkering och lekplatser. Vi menar att mark är en så väsentlig del av föreningen att den bör omfattas av den allmänna beskrivningen i 2 §, eller genom att en separat bestämmelse införs om saken.

2 kap. 4 § 2 st. (beskrivning av som ingår i upplåtelsen förutom lägenheten)

Enligt förslaget ska det framgå vad som ingår i upplåtelse utöver lägenheten. Vad som faktiskt ingår i en upplåtelse regleras emellertid av upplåtelseavtalet (4 kap. 5 § BRL). En uppgift i den ekonomiska planen om vad som ingår i upplåtelsen är inte bindande och riskerar att bli vilseledande. För att undvika missförstånd bör det förtydligas att en uppgift i den ekonomiska planen om vad som ingår i upplåtelsen endast avspeglar en intention.

Vidare menar vi att en uppgift om eventuella andra utrymmen som upplåts på annat sätt än bostadsrätt riskerar att bli missvisande. Sådana nyttjanderätter är inte varaktiga, utan

kan förändras från tid till annan. Det framgår inte heller om bestämmelsen avser utrymmen som ska utnyttjas exklusivt av en viss lägenhet, eller utrymmen som kan användas även av andra medlemmar, exempelvis en loftgång.

2 kap. 5 § (planerad verksamhet i lokaler)

Begreppet ”verksamhet” används inte i lagstiftning om nyttjanderätt. Vi menar att det bör ersättas av begreppet ”upplåtelseändamål”. Därutöver kan det i praktiken vara svårt att vid tidpunkten för upprättande av den ekonomiska planen realistiskt planera för en specifik verksamhet.

2 kap. 9 § (teknisk underhållsplan)

Enligt förslaget ska underhållsplanen avse föreningens byggnader. Betydande underhållskostnader kan dock belöpa på underhåll av mark (byte av asfalt, lekplatsutrustning, laddinfrastruktur med mera). Vår uppfattning är därför att underhållsplanen även bör omfatta mark för att ge en rättvisande bild av föreningens kommande underhållskostnader. Vidare bör underhållsplanen omfatta underhållskostnader för eventuella kvarvarande hyresbostäder vid ombildning av en befintlig bostadsfastighet, då exempelvis underhåll av våtrum kan medföra stora kostnader. Detta framgår även indirekt av förslaget (2 kap. 19 § 2 st.). I de fall föreningen har underhållsansvar för lokaler bör också detta omfattas av underhållsplanen. Vi anser därutöver att det bör förtydligas hur kostnaderna ska uttryckas, förslagsvis som löpande penningvärde för att samordna med förslaget i 2 kap. 37 §.

2 kap. 10 § (avsättning till underhåll)

Det är i vår mening oklart hur begreppet ”finansiering” ska tolkas. Enligt 9 kap. 5 § 7 BRL ska det i föreningens stadgar anges grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus. I bostadsrättslagen finns emellertid inga bestämmelser om hur finansiering i bemärkelsen anskaffning av kapital ska ske. Det framstår som otydligt om begreppet finansiering i förslaget avser den bokföringsmässiga avsättningen eller kapitalanskaffning för genomförande av underhåll. Saken bör förtydligas.

2 kap. 12 § (redovisning av utgifter)

Vi menar att bestämmelsen om ”dolda utgifter” behöver förtydligas. Det förefaller oklart hur en uppgift i ett avtal som föreningen har tillgång till kan anses vara dold.

2 kap. 13 § (slutlig kostnad för bostadsrättsföreningar)

Bostadsrätternas har ingenting att erinra mot förslaget, men vill påpeka att slutlig kostnad i praktiken inte alltid är slutlig kostnad. Väsentliga kostnader kan tillkomma i form av exempelvis fel som av olika skäl inte omfattas av garantier och myndighetskrav som formellt åvilar föreningen i egenskap av byggherre, men som aktualiseras först efter att entreprenaden har godkänts vid en slutbesiktning.

2 kap. 14 § (beskrivning av de avtal som ligger till grund för utgifterna för förvärvet)

Av förslaget framgår att för entreprenadavtal ska entreprenadformen redovisas. Vi är positiva till detta, men anser att viktigare är att villkor för garantier och entreprenörens ansvar för avhjälpande av fel redovisas, samt hur garantierna säkerställs, exempelvis om entreprenören hamnar på obestånd. Vår erfarenhet är det är vanligt att entreprenadavtal om nyproducerade bostadsrättsföreningar innehåller särregleringar om inskränkta garantier relativt vanliga standardavtal. Sådana villkor bör tydligt redovisas.

I sammanhanget vill vi även påpeka att det dessvärre förekommer att överlämningen av handlingar från den byggande styrelsen till den medlemsvalda styrelsen är bristfällig.¹ Inte sällan saknas flera av de avtal som ligger till grund för förvärvet av fastigheten, vilket försvårar för föreningen att bevaka sina rättigheter. Från medlemsföreningar har vi erfarit att det ofta är svårt att få till stånd en kompletterande överlämning.

2 kap. 18 och 22 §§ (avskrivningar samt skatter och avgifter)

Föreningens skatterättsliga status beslutas årligen av Skatteverket. Vid tidpunkten då den ekonomiska planen upprättas går det inte definitivt att avgöra vilken skatterättslig status

¹ Se även Riksrevisionens rapport *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter RIR 2020:3*, s. 33.

som föreningen kommer att få. Bestämmelserna är dock utformade utifrån att detta är på förhand känt. Vi menar att det i bestämmelserna snarare bör framgå vilken skatterättslig status som föreningen beräknas få när bostadsrätter har upplåtits samt hur denna bedömning har gjorts.

2 kap. 21 § (driftskostnader som föreningens medlemmar ska svara för)

Det är otydligt vilka driftskostnader som avses. Det är inte ovanligt att vissa driftskostnader bryts ut från årsavgiften och debiteras baserat på förbrukning. Sådana driftskostnader är dock formellt att betrakta som årsavgift (jfr 7 kap. 14 § BRL). Vi menar att det bör förtydligas att de driftskostnader som avses i denna bestämmelse är sådana kostnader som är hänförliga till annat än årsavgift, exempelvis ett abonnemang som bostadsrättshavaren själv tecknar avseende el eller bredband.

2 kap. 23 § (tomträtsavgäld och arrendeavgift)

Bestämmelsen och rubriken överensstämmer inte. Om avgäld respektive arrende ska anges, vilket rubriken antyder, bör det även framgå av bestämmelsen.

2 kap. 24 § (externa intäkter)

När den ekonomiska planen upprättas finns i regel inga tecknade hyresavtal. Vi anser därför att det bör framgå om de externa intäkter som redovisas är uppskattade, eller om de grundar sig på faktiskt tecknade avtal. I den mån uppgifterna inte grundar sig på avtal bör även en riskbedömning avseende eventuella vakanser redovisas. Bostadsrätternas anser därtill att det bör förtydligas och exemplifieras vad som kan utgöra andra väsentliga avtalsvillkor.

2 kap. 26 § (föreningens lån)

Enligt bestämmelsen ska amorteringstiden inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Vi befärar att det dels kan vara svårt att bedöma vad som är genomsnittlig livslängd, dels att förslaget kan innebära en hög eller till och med mycket hög amorteringstakt jämfört med befintliga föreningar. Detta kan få följden att en nyproducerad förening får prioritera att amortera på bekostnad av nödvändigt underhåll

och riskerar att medföra behov av högre årsavgifter, vilket kan göra det svårare att upplåta lägenheter i sådana föreningar. Till detta kommer även att föreningen inte alltid självständigt råder över hur amortering ska ske, då frågan ofta påverkas av villkor från kreditinstitut. Det är i vår mening också otydligt hur den vägda genomsnittliga livslängden ska beräknas vid ombildning av en befintlig, äldre fastighet. Av bestämmelsen går inte att utläsa om livslängden ska beräknas från ombildningstillfället eller från uppförandeåret.

2 kap. 31 § (nyckeltal)

För att nyckeltalen ska bli användbara menar vi att de i tillämpliga delar bör beräknas på samma sätt som de motsvarande nyckeltal som enligt 6 kap. 3 a § ÅRL ska ingå i en bostadsrättsförenings årsredovisning. Av förslaget framgår inte att så är tanken, men det antyds i författningskommentaren. Vi anser därför att det ytterligare bör tydliggöras att de nyckeltal som har en motsvarighet i ÅRL ska beräknas enligt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsförenings årsredovisning (BFNAR 2023:1) för att en medlem i föreningen ska kunna jämföra uppgifterna i den ekonomiska planen med uppgifter i en senare årsredovisning, men också för att en presumtiv köpare ska kunna jämföra med andra bostadsrättsföreningar, oavsett om de är nyproducerade, ombildade eller äldre.

Vi ifrågasätter om det i 2 kap. 31 § 1 verkligen ska stå ”bruttoarea”, när begreppet i övrigt inte används i förslaget.

33 § (årsavgifter och hyra)

Bostadsrätternas menar att för det fall grunden är andelstal bör även principerna för beräkningen av andelstalen redovisas. Vår erfarenhet är att oklarheter kring hur andelstal har beräknats kan föranleda tvister mellan bostadsrättshavare och föreningar. För en förening som i framtiden upplåter lägenheter som inte redovisas i den ekonomiska planen (exempelvis ändring av vakant lokal till bostad) underlättar det också väsentligt om beräkningsprincipen är känd när den nya bostadsrätten ska åsättas ett andelstal.

2 kap. 36 § (kassaflöde)

För att möjliggöra en enkel jämförelse mellan den ekonomiska planen och en senare årsredovisning eller alternativt den ekonomiska planen och årsredovisningen för en befintlig bostadsrättsförening menar vi att det bör förtydligas att prognosen av kassaflödet ska utföras enligt samma principer som gäller enligt 2 kap. 1 § ÅRL.

5 kap 1 § (kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningar)

I det allmänna rådet framgår att utgångspunkten bör vara att uppgifterna i kalkylen inte ska behöva ändras när den ekonomiska planen upprättas. Vi anser att en bestämmelse bör införas om att väsentlig avvikelser mellan eventuell kostnadskalkyl och uppgifter i den ekonomiska planen ska förklaras i den ekonomiska planen.

7 kap. (intygsgivning)

Den ekonomiska planen och intygsgivarnas oberoende granskning är viktiga ur ett konsumentskyddande perspektiv. För att säkerställa kvalitativa granskningar anser vi att det är angeläget att Boverket aktivt utövar tillsyn över intygsgivarnas verksamhet och kraven på opartiskhet och oberoende. Vi vill i detta sammanhang dock påpeka att en tillförlitlig ekonomisk plan inte säger någonting om hur föreningens styrelse faktiskt agerar efter att planen har registrerats. Vi menar att detta är ett allvarligt konsumenträttsligt problem och att det bör utredas hur konsumentskyddet kan förbättras genom ändrad lagstiftning. Nedan kommenterar vi kort problemet och en möjlig lösning som bör utredas närmare.²

Normalt sett företräds bostadsrättsföreningen vid nyproduktion inledningsvis av en så kallad byggande styrelse, vilken i regel är utsedd av fastighetsutvecklaren och ofta dessutom har en nära koppling till denne. En sådan styrelse har mycket stor handlingsfrihet och dessvärre förekommer det att sådana styrelser inte alltid tillvaratar

² Se även Riksrevisionens beskrivning av de problem som är förknippade med så kallade byggmästarbildade föreningar i rapporten *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter RIR 2020:3*, s. 23 ff.

bostadsrättsföreningens intressen och därmed i förlängningen inte heller intressena hos dem som köper bostadsrätt i föreningen. Exempelvis förekommer att tecknade avtal inte följs, att besiktningar inte sker i tillräcklig omfattning, att garantier och reklamationer inte bevakas, att beslut fattas som är långsiktigt ofördelaktiga för bostadsrättsföreningen och att ingen eller ofullständig överlämning av handlingar sker (se ovan vid 2 kap. 14 §). För den som köper en nyproducerad bostadsrätt är det dels mycket svårt att få kännedom om sådana omständigheter, dels svårt att vidta någon åtgärd. Vid eventuella avvikelser och problem har köparen ingen egen avtalsrelation med entreprenören, utan måste rikta eventuella krav mot bostadsrättsföreningen. Föreningen i sin tur kan inte alltid hålla entreprenören ansvarig och kan bli tvungen att ombesörja en lösning, vilken drabbar föreningens ekonomi och därmed föreningens medlemmar.

Mot bakgrund av detta anser Bostadsrätternas att konsumentskyddet behöver stärkas för köpare av nyproducerade bostadsrättslägenheter. Väsentligt är enligt ovan hur den byggande styrelsen agerar under perioden från föreningens bildande till dess att en medlemsvald styrelse väljs och får inflytande över föreningen. Enligt vår uppfattning finns det därför ett behov av löpande oberoende granskning av den byggande styrelsens arbete för att säkerställa att den agerar för föreningens och dess framtida medlemmars långsiktiga bästa. Med tanke på att intygsgivarna redan är insatta i föreningens förutsättningar menar vi att det bör utredas om en lösning skulle kunna vara att utöka deras uppdrag till att även omfatta tiden från att den ekonomiska planen har registrerats till dess att en medlemsvald styrelse ersätter den byggande styrelsen, i syfte att säkerställa att det finns ett tillfredsställande konsumentskydd vid bland annat upplåtelse av bostadsrätter. Uppdraget skulle kunna avslutas med att intygsgivarna lämnar ett sammanfattande utlåtande avseende sin uppföljande granskning till den föreningsstämma där den byggande styrelsen ska beviljas ansvarsfrihet, vilket föreningens medlemmar jämte revisionsberättelsen kan lägga till grund för beslutet.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD