

Stockholm 2025-01-30

Boverket
remiss@boverket.se
7970/2023

Byggföretagens synpunkter på Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar ca 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen arbetar aktivt för en sund konkurrens i bygg- och anläggningsbranschen.

Byggföretagen har tagit del av Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning och har följande synpunkter.

GENERELLA SYNPUNKTER

Byggföretagen är generellt positivt till förslaget. Tydligare och mer preciserade krav bör göra att det blir lättare för köpare av bostadsrätter att jämföra olika alternativ, vilket bör leda till bättre och sundare konkurrens.

Byggföretagen anser dock att föreskrifterna på ett övergripande plan är för detaljerade för att fungera praktiskt i alla de skeden de är avsedda att hantera. Delar av det som föreslås som föreskrift gör sig bättre som allmänna råd så att det finns större möjlighet till anpassning.

Delar av förslaget medför praktiska tillämpningssvårigheter eller är svåra att förstå. Förslaget skulle behöva förtydligas i de delarna, vilket utvecklas nedan.

SYNPUNKTER PÅ ENSKILDA BESTÄMMELSER

2 kap. Ekonomisk plan

Tidpunkten för när den ekonomiska planen ska upprättas

I § Byggföretagen anser att det är otydligt vad som avses med ”i vilket skede” planen har upprättats och vad som ska anges. Räcker det till exempel med att ange att byggnaden är under uppförande eller är det mer preciserade uppgifter som avses? I stora projekt kan ”skedet” vara olika beroende på vilken del av entreprenaden som avses. Ett trapphus kan till exempel vara nära nog färdigställt samtidigt som ett annat är i begynnelsen av byggprocessen, trots att

det är samma entreprenad. Hur skedet bör anges utvecklas lämpligen i de allmänna råden.

Beskrivning av fastigheten

Förningens hus och Enskilda bostäder och lokaler

2 och 4 §§ Byggföretagen anser att föreskrifterna om vad planen ska innehålla är för detaljerade. Inredning och utrustning i kök, hygienrum med mera kan till exempel variera mellan olika lägenheter. Detsamma gäller ytskikt på golv, tak och väggar. Föreskriften medger ingen nyansering, utan uppgifterna ska anges även om de varierar mellan olika lägenheter. Det finns praktiska svårigheter att beskriva samtliga uppgifterna på ett lättöverskådligt sätt. Risker är att mängden information gör att det blir svårt för en potentiell köpare att överblicka. Byggföretagen ifrågasätter också värdet i att en potentiell köpare får veta inredningsnivå i köket i en lägenhet som han eller hon inte är spekulant på. Många gånger innehåller upplåtelseavtalen dessutom de uppgifter som efterfrågas. Byggföretagen föreslår att föreskrifterna görs mer övergripande och att delar av föreskrifterna görs om till allmänna råd i stället.

Gemensamhetsanläggning, servitut, ledningsrätt med mera

6 § Det finns praktiska svårigheter förknippat med att ange föreningens andel av kostnaderna för gemensamhetsanläggning som uppförs. Inte sällan utförs den här typen av entreprenader till fast pris. De av branschen gemensamt framförhandlade standardavtalen, AB 04 och ABT 06, innehåller ingen skyldighet för entreprenören att redovisa en kalkyl över hur det fasta priset fördelar sig mellan olika kontraktsarbeten. För att en förening ska kunna uppfylla föreskriften behöver den alltså avtala med entreprenören om att kostnaden för gemensamhetsanläggningen ska särredovisas. Hur entreprenören kalkylerat i en fast pris-entreprenad kan vara en affärshemlighet. Föreskriften kan därmed bli konkurrenshämmande. Byggföretagen har också svårt att se vilken betydelse uppgiften har för en potentiell köpare av en bostadsrätt. Det relevanta torde vara att köparen får uppgift om föreningens totala kostnader, inte hur de fördelar sig på olika delar. Byggföretagen föreslår att andra styckets andra mening utgår.

Försäkringar

7 § Entreprenadförsäkringar tecknas i princip alltid på årsbasis. Det allmänna rådet om att det bör framgå hur entreprenören är försäkrad till garantitidens slut med uppgift om försäkringsgivare är inte förenligt med det sätt branschen arbetar med försäkringar. Om det allmänna rådet ska följas innebär det att försäkringsbranschen och entreprenadbranschen behöver ställa om sitt sätt att arbeta med försäkringar. Det skulle sannolikt leda till ökade

byggkostnader. Byggföretagen föreslår att det i stället bör anges vilka krav på försäkring som kravställts i entreprenaden.

Teknisk underhållsplan

9 § I författningskommentaren anges att den tekniska underhållsplanen kan läggas som bilaga till den ekonomiska planen, för att den ekonomiska planen ska bli mer lättläst. För att underlätta tillämpningen skulle detta lämpligen också kunna anges som ett allmänt råd.

Utgiften för att anskaffa föreningens fastighet, tomträtt eller arrende

Redovisning av utgifter

12 § Byggföretagen förstår vikten av att informera potentiella köpare av bostadsrätterna om föreningens kända eller beräknade utgifter för förvärv av fastigheten, tomträtt eller arrende. Byggföretagen ifrågasätter dock behovet av att särredovisa utgifterna på det detaljerade sätt som föreskrifterna tycks förutsätta. Föreningar kommer normalt inte i sin bokförening särredovisa utgifterna på de poster som exemplifieras i föreskriften. Av författningskommentaren framgår vidare att uppräkningsen inte är uttömmande. Det tycks alltså främst vara en upplysning om vilka slags utgifter som typiskt sett anses som utgifter för förvärv av fastigheten, tomträtt eller arrende. I likhet med vad som angavs om kostnaderna för gemensamhetsanläggning har Byggföretagen även i detta avseende svårt att se vilken betydelse uppdelningen har för en potentiell köpare av en bostadsrätt (jfr 6 § om gemensamhetsanläggning ovan). Det relevanta torde även i det här fallet vara att köparen får tillräckligt underlag för att ta ställning till om föreningens ekonomi är bärkraftig. För att göra det behöver köparen veta föreningens totala utgifter för förvärvet, inte hur de fördelar sig på dess olika delar. Byggföretagen anser att uppräknade exempel gör sig bättre som allmänna råd om vilka utgifter som normalt ingår i föreningens kända eller beräknade utgifter för förvärv av fastigheten, tomträtt eller arrende.

Beskrivning av de avtal som ligger till grund för utgifterna för förvärvet

14 § I författningskommentaren blandar Boverket ihop olika entreprenadrättsliga begrepp. Utförandeentreprenad och totalentreprenad är exempel på entreprenadformer. Delad entreprenad och generalentreprenad är exempel på upphandlingsformer. Om Boverkets avsikt är att även upphandlingsformer ska anges bör det framgå direkt av föreskriften. Byggföretagen ifrågasätter dock behovet av att beskriva upphandlingsform i den ekonomiska planen.

15 § Byggföretagen förstår behovet av att det i den ekonomiska planen anges om förvärvet skett genom paketering. Byggföretagen anser dock att det är oklart vilket underlag som ska beskrivas. I författningskommentaren hänvisas

till SOU 2017:31 och det anges att förslaget är en följd av att Boverket instämmer i vad utredningen anfört. Paketeringsunderlag är emellertid inget som nämns i utredningen. Däremot nämns att det bör framgå om förvärvet skett genom paketering. Byggföretagen föreslår att förslaget justeras så att det motsvarar vad som anförs i SOU 2017:31, det vill säga att det ska framgå om förvärvet skett genom paketering. I sammanhanget noteras att enligt förslagets 2 kapitlet 16 § ska det också framgå om en latent skatteskuld uppkommer till följd av tillvägagångssättet vid förvärvet av föreningens fastighet, vilket Byggföretagen uppfattar som det främsta syftet bakom att ange om förvärvet skett genom paketering.

Kostnader och intäkter

Avskrivningar

18 § Vid nybyggnation finns det praktiska problem kopplat till frågan om bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag. Problemet utvecklas nedan i avsnittet om *Skatter och avgifter* (22 §). Vid nybyggnation bör det inte vara ett krav att underlag för skattemässiga värdeminskningssavdrag framgår om bostadsrättsföreningen blir ett privatbostadsföretag när de första lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt.

Skatter och avgifter

22 § Byggföretagen förstår syftet med att den ekonomiska planen ska ange om bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag. Vid nybyggnation blir föreskriften ett cirkelresonemang. För att en förening ska vara ett privatbostadsföretag krävs att en viss andel av verksamheten består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna i föreningen (se SKV A 2008:25). Innan någon lägenhet upplåtits med bostadsrätt är det alltså i princip alltid ett oäkta bostadsföretag. Samtidigt krävs det en registrerad ekonomisk plan för att upplåta lägenheter med bostadsrätt. Kontentan av föreskriften är alltså att den ekonomiska planen vid nybyggnation alltid ska ange att det är ett oäkta bostadsföretag, även när det står klart att det kommer vara ett privatbostadsföretag när lägenheterna upplåts. Förslaget missar syftet och riskerar att försvåra för köpare av bostadsrätter att förstå om det är privatbostadsföretag eller oäkta bostadsföretag. Vid nybyggnation bör den ekonomiska planen i stället ange om avsikten är att det ska bli ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag och vilken anslutningsgrad som krävs för att det ska bli ett privatbostadsföretag.

Externa intäkter

24 § Byggföretagen ifrågasätter inte att det kan vara relevant att ange vissa uppgifter om externa intäkter. I förslaget anges uthyrning av parkeringsplatser och garage som exempel på sådant som ger externa intäkter.

Förslaget väcker frågetecken. Är avsikten att den ekonomiska planen ska ange uppgifter om belopp och avtalstid för uthyrning av enskilda parkeringsplatser? Utan avgränsning eller nyansering finns det risk att den ekonomiska planen tyngs av mängder med uppgifter om externa intäkter av begränsad betydelse för en potentiell köpare av en bostadsrätt. Det framstår som mer rimligt att vissa externa intäkter anges på aggregerad nivå, till exempel om föreningen i egen regi hyr ut parkeringsplatser till externa.

Av föreskriften framgår vidare att även ”andra väsentliga avtalsvillkor” ska anges. I författningskommentaren förtydligas att avtalen inte behöver återges i sin helhet, men de viktiga avtalsvillkoren ska redovisas. Det saknas dock helt resonemang om vad som är väsentliga eller viktiga avtalsvillkor. De allmänna råden skulle med fördel kunna kompletteras med exempel på vad som typiskt sett är väsentliga avtalsvillkor.

Verksamhet som bedrivs under andra former än i föreningens regi

25 § Det är vanligt förekommande att bostadsrättsföreningar anlitar företag för att sköta olika delar av driften av fastigheten. Inte sällan är det ett företag som städar, ett annat som snöröjer, ett tredje som hanterar löpande service, och så vidare. Det blir lätt många avtal som ingås. Är avsikten att samtliga sådana avtal ska beskrivas? Det relevanta för en potentiell köpare torde vara föreningens kostnader för till exempel underhåll, inte hur det rent praktiskt är organiserat. Föreskriften kan sannolikt utgå, alternativt förtydligas. I sammanhanget noteras att enligt 19 § ska föreningens driftskostnader också anges.

Finansieringsplan

Föreningens lån

26 § Det är av stor vikt att nya föreningar har en robust och långsiktig finansiering. Lånens löptider och amorteringstiderna är av den anledningen ofta långa. Det är olyckligt om Boverket begränsar amorteringstiden till byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Beroende på val av byggnadskomponenter förekommer det nämligen att byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd är kortare än amorteringstiden. Ett exempel på det är när det skulle kunna bli aktuellt är om byggnaden till övervägande del uppförs i trä. Om förslaget genomförs skulle vissa föreningar behöva amortera i snabbare takt jämfört med vad som hade gällt enligt dagens regler. Förslaget riskera också att leda till att det blir svårare att finansiera projektet, vilket på sikt kan leda till minskat byggande. Det kan också leda till att nya innovativa material väljs bort till förmån för material med längre teknisk livslängd. Byggföretagen anser att förslaget i den här delen behöver ses över ytterligare, gärna i dialog med branschen och bankerna.

Nyckeltal

31 § Byggföretagen delar Boverkets syn om att nyckeltal är ett enkelt sätt att förse användaren med logisk och användbar information som underlättar jämförande analyser. En förutsättning är dock att nyckeltalen räknas ut på samma sätt. Byggföretagen menar att informationen om vad som ska ingå i vissa av nyckeltalen är otydlig. Risker är att olika aktörer räknar ut nyckeltalen på olika sätt, vilket skulle förfela syftet. I författningskommentaren hänvisas visserligen till prop. 2021/22:171, som innehåller mer information om vad som ska ingå i nyckeltalen. För många är propositionen svårtillgänglig. Byggföretagen förslår att det i allmänna råd utvecklas vad nyckeltalen bör innehålla.

Byggföretagen noterar att nyckeltal 9 ska ange genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat – utöver årsavgift eller hyra. Byggföretagen förstår vad Boverket avser men vill framhålla att en kostnad för till exempel uppvärmning eller elektrisk ström som påförs medlem efter individuell mätning också är en del i årsavgiften (se 7 kap. 14 § bostadsrättslagen).

3 kap. Ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningar

1 § I förslaget anges att med förändring av väsentlig betydelse avses en varaktig negativ förändring som påverkar föreningens årsavgifter, skuldsättning, insatser eller upplåtelseavgifter. Byggföretagen anser att föreskriften är för onyanserad. Varaktiga negativa förändringar behöver inte nödvändigtvis vara av väsentlig betydelse. Det kan även förekomma mindre förändringar som visserligen är varaktiga och negativa men som inte är av någon större betydelse för föreningen. Enligt förslaget ska även sådana förändringar anses som väsentliga. För att det ska anses som en väsentlig förändring som medför att en ny ekonomisk plan ska tas fram bör förändringen vara av viss nivå, storlek eller betydelse.

Byggföretagen anser vidare att det allmänna rådet till föreskriften skapar förvirring och riskerar att bli tvist drivande. Det finns en risk att bostadsrättsköpare tror att rätten att frånträda förhandsavtal är beroende av om det tagits fram en ny ekonomisk plan eller inte. Ett förhandsavtal torde i vissa fall gå att frånträda utan att det för den sakens skull har varit en förändring av väsentlig betydelse för föreningen. På motsvarande sätt torde det i vissa fall krävas en ny ekonomisk plan utan att för den sakens skull finns en rätt att frånträda ett förhandsavtal. Det allmänna rådet bör utgå.

5 kap. Kostnadskalkyl för bostadsrättsföreningar

1 § Det allmänna rådet om att uppgifterna i kalkylen inte ska behöva ändras när den ekonomiska planen upprättas är inte praktiskt genomförbart. Det ligger i sakens natur att de uppgifter som lämnas i kostnadskalkylen är mer preliminära än uppgifterna i den ekonomiska planen och att en köpare måste räkna med att förändringar kan bli aktuella. Däremot bör köparen inte behöva räkna med några väsentliga förändringar. Det allmänna rådet bör justeras så att det anger att utgångspunkten bör vara att uppgifterna i kalkylen inte behöver ändras väsentligt.

6 kap. Behörighetskrav för intygsgivare

Behörighetskrav

Utbildning i fastighetsrätt

1 § Byggföretagen ser positivt på att behörighetskrav för intygsgivare förtydligas. Byggföretagen ifrågasätter dock om krav på viss utbildning är rätt väg att gå. Avgörande bör vara intygsgivarens kompetens oavsett om den kompetensen förvärvats genom utbildning eller arbetslivserfarenhet. Föreskrifterna bör justeras så att de anger krav på kompetens i stället för krav på utbildning. Hur intygsgivaren ska visa att han eller hon har nödvändig kompetens kan utvecklas i de allmänna råden.

7 kap. Intygsgivning och intygets utformning

Opartiskhet och oberoende

1 § Enligt bostadsrättslagen är det bostadsrättsföreningen som utser intygsgivaren. Även om det sällan tecknas skriftliga avtal ingås alltså ett uppdragsavtal mellan bostadsrättsföreningen och intygsgivaren. Byggföretagen utgår från att avsikten inte är att de uppdragsavtalen är ett sådana som anses rubba förtroendet för intygsgivarens opartiskhet och oberoende. Som föreskriften är skriven kan det dock uppfattas som det. Föreskriften behöver förtydligas i det avseendet.

Intygets formella innehåll

5 § Det är oklart om det är tillåtet med elektronisk underskrift när det i författning uppställs krav på att något ska undertecknas. Byggföretagen anser att intygen bör kunna undertecknas elektroniskt. För att det inte ska uppstå missförstånd bör det förtydligas att även elektronisk underskrift är tillåtet.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Erik Lindtorp, entreprenadjurist, erik.lindtorp@byggforetagen.se alternativt 08-698 58 79.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör