

Boverket

Diarienum: 7970/2023

Stockholm den 29 januari 2025

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

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 14 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som mindre privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning.

Förslaget innebär att nu gällande 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 upphävs och ersätts med föreskrifter.

Föreskrifterna innebär en mer omfattande reglering inom aktuella områden.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 april 2025.

Fastighetsägarnas synpunkter

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget på nya föreskrifter med nedanstående synpunkter.

Fastighetsägarna ser positivt på en ökad tydlighet gällande reglerna för aktuella områden. Fastighetsägarna är också övergripande positiva till förslagen i materiellt hänseende. Reglerna kan skapa ett bättre konsumentskydd och en ökad standardisering av ekonomiska planer. De kan också förbättra intygsgivningen. Intygsgivningen i sig är av stor vikt för konsumentens säkerhet när det kommer till förvärv av bostadsrätt i en nybildad förening.

Normgivningsrätt

Boverket anger i förslaget att de nya föreskrifterna utgör verkställighetsföreskrifter till bostadsrättsförordningen och förordningen om kooperativ hyresrätt. Föreskrifterna utgör i Fastighetsägarnas mening i många fall utfyllande bestämmelser i materiellt hänseende. Fastighetsägarna vill i detta sammanhang påminna om att verkställighetsbestämmelser i första hand avser föreskrifter av rent administrativ karaktär och endast i viss utsträckning kan avse föreskrifter som i materiellt hänseende fyller ut en lag. I dessa fall ska föreskriften inte tillföra lagen något väsentligt nytt. Det kan sättas i fråga om inte vissa av föreskrifterna faktiskt tillför något väsentligt nytt.

Flera av föreskrifterna rör regler av civilrättslig karaktär. Det gäller t.ex. reglerna om ekonomisk plan. Särskilt på det civilrättsliga området är utrymmet för utfyllande verkställighetsföreskrifter mycket litet (se t.ex. prop. 1976/77:123 s. 358, 372).

Fastighetsägarna vill därför särskilt peka på vikten i att Boverket gör en noggrann analys av om den normgivningsrätt som följer av förordningarna samt bakomliggande lagar faktisk ger utrymme för de föreskrifter som införs. Det är av vikt för en rättssäker tillämpning att föreskrifterna blir fullt ut bindande.

Synpunkter på enskilda bestämmelser

2 kap. 1 §

Bestämmelsen innebär att en ekonomisk plan får upprättas vid en tidpunkt då uppgifterna som lämnas i planen är tillräckligt underbyggda. Av den ekonomiska planen ska det framgå i vilket skede den har upprättats.

Fastighetsägarna anser att bestämmelsen är otydlig. Av författningskommentaren framgår att för att en ekonomisk plan ska kunna upprättas ska det finnas tillräckliga underlag för att ge en så riktig bild som möjligt av projektets hållbarhet. En så riktig bild som möjligt finns sannolikt först när alla omständigheter är kända, det vill säga i ett väldigt sent skede av processen. I stället för en sådan relativ beskrivning bör detta tydliggöras, särskilt med hänsyn till det andra stycket som tyder på att ekonomiska planer kan upprättas i olika skeenden. Vidare bör det andra stycket tydliggöras såtillvida att det framgår vilket skeende som åsyftas, om det är byggnadens uppförande eller något annat.

2 kap. 4 § 2 st. 2

Bestämmelsen innebär att utrymmen som upplåts på annat sätt än med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt ska anges i den ekonomiska planen. Enligt bostadsrättslagen ska alla utrymmen som upplåts med bostadsrätt anges i upplåtelseavtalet. Det framgår också av punkten 1 att utrymmen som ingår i upplåtelsen ska anges. Motsatsvis innebär det att andra utrymmen inte är upplåtna med bostadsrätt. Enligt punkt 2 ska emellertid dessa utrymmen särskilt anges. Det är oklart vilka utrymmen som avses. Handlar det om utrymmen som kan komma att upplåtas till bostadsrättshavaren eller den kooperativa hyresgästen eller till någon annan? Ska det finnas en koppling till bostaden eller lokalen? Ibland kan en sådan koppling finnas vad gäller till exempel ett markområde eller förråd. I andra fall finns ingen sådan koppling vad gäller till exempel en

parkeringsplats. Enligt Fastighetsägarna behöver detta förtydligas och det bör även övervägas om det är ändamålsenligt att särskilt behöva ange dessa utrymmen.

2 kap. 5 §

I bestämmelsen framgår att pågående eller planerad verksamhet för alla lokaler ska anges. Fastighetsägarna föreslår att lokalens upplåtelseändamål ska anges i stället för verksamhet. Verksamhet är ett begrepp som inte används i lagstiftning om nyttjanderätt till fast egendom. Begreppet verksamhet är också bredare än upplåtelseändamålet. Exempelvis kan en lokal upplåtas som kontor. Ett kontor kan användas för olika typer av verksamheter och kan vara svårt att förutspå vilken typ av verksamhet som slutligen bedrivs i det skede som den ekonomiska planen upprättas.

2 kap. 10 §

Enligt bestämmelsen ska det framgå hur avsättning av medel till underhåll säkerställs och finansieras. Fastighetsägarna ställer sig undrande till användningen av ordet "finansieras" i detta sammanhang. Syftar bestämmelsen på att finansieringen av avsättningen ska anges enligt dess ordalydelse eller att den framtida finansieringen för det framtida underhållet som ska anges? Avsättning till den yttre reparationsfonden är bokföringsmässig avsättning som sker via uttag från årets resultat och omförs till eget kapital. Generellt sker ingen avsättning av likvida medel som motsvarar avsättning till yttre reparationsfonden. Det framstår därmed som märkligt att det ska anges hur avsättningen finansieras. Om avsikten i stället är att det i den ekonomiska planen ska framgå hur den framtida finansieringen av underhållsåtgärder ska ske bör bestämmelsen omformuleras. Dessutom bör det tydligt framgå hur detaljerat beskrivningen förväntas vara.

2 kap 12 § 4 st.

Fastighetsägarna anser att betydelsen av att utgifter ska vara dolda behöver utvecklas i författningskommentaren eller att bestämmelsen annars omformuleras.

2 kap 16 §

Fastighetsägarna förespråkar att skattemässigt restvärde ska anges i stället för latent skatteskuld. Eftersom skatteskuldens storlek beror på skattesatsens storlek vid realisation kan variera och inte är känd vid upprättandet av den ekonomiska planen kan uppgiften bli missvisande.

2 kap 21 §

Bestämmelsen är oklar på så sätt att det inte är tydligt vilka driftskostnader som avses. Om det rör sig om kostnader som ska betalas till föreningen utifrån enhetsmätning, till exempel varmvatten eller el som mäts och debiteras efter förbrukning (IMD) utgör bestämmelsen en dubbelreglering tillsammans med 2 kap. 29 §. Om det rör sig om driftskostnader som följer av bostadsrättsinnehavet men som inte ska betalas till föreningen bör detta anges och tydligt specificeras och avgränsas (se till exempel fastighetsmäklarlagens krav på angivande av driftskostnader i objektsbeskrivning).

2 kap 22 §

Eftersom föreningens skatterättsliga ställning beslutas årligen av Skatteverket är det svårt att ge en relevant bild av den skatterättsliga ställningen innan lägenheterna upplåtits. Fastighetsägarna

förespråkar att det i stället ska framgå om förutsättningarna för att bli ett privatbostadsbolag föreligger efter att lägenheterna upplåtits.

2 kap. 26 § 2 st.

Enligt bestämmelsen ska amorteringstiden inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Fastighetsägarnas bedömning är att detta kan innebära en tämligen hög amorteringstakt. Fastighetsägarna ifrågasätter om det är ett självändamål att eventuella lån ska vara avbetalade efter den sammanvägda avskrivningstiden. Risken som Fastighetsägarna ser är att den ekonomiska planen blir missvisande om bostadsrättsföreningar i allmänhet har en lägre amorteringstakt. Risken är i så fall stor att även nyproducerade föreningar vid upptagande av lån kommer ha en motsvarande amorteringstakt vilket leder till en felaktig bild av framtida kostnader. Särskilt med beaktande av att föreningen ska upprätta en 50-årig underhållsplan vilket rimligtvis ställer krav på en årsavgift som tar höjd för sparande med hänsyn till de framtida kostnaderna. Om årsavgifternas storlek behöver överskattas kommer det leda till att det blir svårare att producera bostadsrättslägenheter. Fastighetsägarna får även i detta sammanhang särskilt peka på vad som anges ovan under rubriken "Normgivningsrätt".

2 kap. 31 § 9

Det är oklart vilken typ av förbrukningsavgift som avses. Om det rör sig om ersättning till föreningen för t.ex. varmvatten eller annan nytthet med annan beräkningsgrund än resten av årsavgiften eller hyran får Fastighetsägarna påpeka att även denna typ av ersättning utgör årsavgift eller hyra, oaktad beräkningsgrund. Bestämmelsen bör därför omformuleras.

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Johan Kleveland

Förbundsjurist Fastighetsägarna Sverige