

Ingrid Ugglå

remiss@boverket.se.

diarienummer 7970/2023.

Remissvar till Boverket angående verkst llighetsfreskrifter

Inledning

Fråga om tidpunkten för upplåtelse och inflyttning

Undertecknad Ingrid Ugglå har tidigare underhand skrivit till handläggare på Boverket följande: I den ekonomiska planen ska anges 3. tidpunkten för upplåtelse och inflyttning, Jag kan bara se att Boverket endast skrivit om tidpunkten för att upprätta en ekonomisk plan. Det är riktigt att planen ska upprättas i ett sent skede och det torde vara omöjligt att ange detta med en exakt tidpunkt. Men i planen ska ,som framgår ovan, tidpunkten för upplåtelse och inflyttning anges. Min erfarenhet är att dessa uppgifter är "flytande" Här kommer ett exempel.

Under december månad 2016 startade uppförandet av ett projekt innehållande sammanlagt 157 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2019 och senast vid inflyttning.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början november 2019 och avslutas under maj 2020.

Här har man delat upp frågan om uppl telseavtalets ingående och tillträde trots att man i f rhandsavtalen endast angett beräknad tid f r upplåtelse och sedan har det varit fråga om förseningar med tillträdet i nästan ett  r. Tyvärr har domstolarna tyckt att detta har varit ok och de fd f rhandstecknarna har blivit skadeståndsskyldiga på grund av att de inte tecknat ett upplåtelseavtal.

Svea hovrätt har i dom 20 december 2024 mål nr T 6082-23 i sina domsk l också redovisat frågan om upplåtelsen på följande sätt:

Även om ett upplåtelseavtal innebär att en f rhandstecknare omedelbart kommer i åtnjutande av samtliga de rättigheter som är kopplade till bostadsrätten, däribland rätten att tillträda och flytta in i lägenheten, finns det inget som hindrar att upplåtelse och tillträde sker vid olika tidpunkter. Ett förhandsavtal som endast reglerar beräknad tid f r upplåtelse innebär alltså inte att en f rhandstecknare f r – eller kan räkna med att få – möjlighet att tillträda bostaden samtidigt med upplåtelsen.

Därefter har domstolen funnit att det aktuella förhandsavtalet inte anger någon tidpunkt för tillträde, vilket innebär att föreningen och f rhandstecknarna inte avtalat om tidpunkten för tillträde. Någon rätt för de fd f rhandstecknarna "att underlåta att ingå upplåtelseavtal på grund av att tidpunkten för tillträde inte sammanföll med upplåtelse tidpunkten har således inte förelegat."

Ingrid Ugglå AB
Erik Dahlbergsgatan 41, 115 34 Stockholm
Mobil 070-628 11 75
E-post: ingrid@juristuggla.se

I den nu aktuella ekonomiska planen som registrerades i januari 2018 hos Bolagsverket anges:

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början tredje kvartalet och avslutas i november 2018.

Inte minst mot ovanstående måste den nu aktuella frågan få sin lösning. Den avgörande frågan är således hur lång kan tidsintervallen vara mellan den aktuella tidpunkten för att ingå ett upplåtelseavtal till dess den blivande bostadsrättshavaren får tillträde, rätten att använda bostadsrätten. Denna fråga har mycket stor betydelse för en blivande bostadsrättshavare.

Därför borde det skrivas något i verkställighetsföreskrifterna om vad betyder tidpunkt för upplåtelse och tidpunkt för inflyttning. Inte minst mot bakgrund av den regel som kom 1 januari 2023 avseende förhandsavtal. Där sägs följande i BRL; 5 kap 5 § Den beräknade tiden för upplåtelsen får inte avse ett tidsintervall om mer än tre månader. *Lag (2022:1026)*.

Begreppet upplåtelsen och betydelsen av detta begrepp som återfinns i 1 kap 3 § BRL och som anges i 5 kap BRL såväl avseende formkraven som rätten att fråntäda genom uppsägning ett förhandsavtal måste man komma till rätta med. Skrivelser har skickats till såväl Justitiedepartementet som Riksdagens Civilutskott.

Begreppet upplåtelsen förklaras i prop.2021/22:171 Tryggare bostadsrätt på sid. 37 och 56. På sidan 37 sägs följande: *För köparen av en nyproducerad bostadsrätt är upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt av stor betydelse. Detta sker genom att ett upplåtelseavtal ingås mellan bostadsrättsföreningen och köparen. Genom avtalet får köparen bostadsrätt till lägenheten. Det är den rätt i föreningen som en medlem har (1 kap. 3 § bostadsrättslagen). I bostadsrätten ingår de ekonomiska rättigheter som motsvarar medlemmens andel i föreningen, men också en rätt att flytta in i och använda lägenheten*

Det kan vara svårt att ange exakt tidpunkter i den ekonomiska planen vilket förordningen kräver (se 3, ovan) men något måste göras i denna fråga och tidpunkt för upplåtelse och inflyttning måste förklaras närmare i verkställighetsföreskrifterna.

Driftskostnader årsavgift mm

I remissen anges bland annat följande:

21 § Grunden för sådana driftskostnader som bostadsrättshavarna eller de kooperativa hyresgästerna ska svara för själva ska redovisas separat.

29 § För var och en av lägenheterna ska anges årsavgift eller hyra, inklusive eventuell förekomst av del av årsavgift eller hyra som baseras på enhetsmätning eller som debiteras på annan grund.

Av Bostadsrättslagens (BRL) bestämmelser framgår följande i 7 kap 14 § BRL: *Varje medlem ska betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom eller henne. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.*

Om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av medlemmens lägenhet eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras medlemmen efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

/...../ Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av denna lag eller någon annan författning.

En fråga som uppkommer är vad ska gå i årsavgifterna (månadsavgifter)? Lagen talar om att årsavgifterna avser att täcka kostnaderna för föreningens löpande verksamhet. Vad som menas med detta framgår av lagens förarbeten. Där sägs att årsavgifterna ska täcka löpande utgifter som räntor och amortering på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll och uppvärmning för vatten, el, renhållning m.m. samt avsättning till fonder. Det sistnämnda som anges om avsättning till fonder kan översättas med slitage eller avskrivningar. Det är oerhört viktigt att den ekonomiska planen redovisar vilka tilltänkta kostnader/utgifter som kommer att uppstå i framtiden, alltså hur ska de framtida underhålls-och renoveringskostnaderna betalas när det gäller föreningarnas ansvarsområde. Mot den bakgrunden bör även den ekonomiska planen redovisa vad ingår i bostadsrättshavarens underhållsansvar och vad innefattas i föreningens ansvarområde. I ett flertal föreningar främst på semesterorter och i "fjällvärlden " har oftast föreningen ansvaret för såväl inre som yttre underhåll. Denna fråga uppmärksammas sällan men bör komma till uttryck inom ramen för de avskrivningar som ska redovisas. Ofta i nyproduktion redovisas i planerna alltför låga årsavgifter och när "boendestyrelsen" tar över förvaltningen måste avgifterna höjas med betydande belopp om den nya styrelsen bestämmer sig för att följa gällande lagstiftning.

Sedan några år tillbaka har det tillkommit att vissa kostnader kan påföras medlemmen genom uppmätning (se ovan) men dessa ska ingå i årsavgiften allt i enlighet med bestämmelsen i 7 kap 14 § BRL. Som även framgår av nämnda bestämmelse så får en förening inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som ingår i föreningens skyldigheter enligt lag. Frågan blir då vad är det för driftskostnader som ska redovisas separat och hur ska dessa beräknas mot bakgrund av bestämmelsen i 7 kap 14 § BRL? Bestämmelsen i § 28 bör därför närmare förklaras.

När det gäller att ange vilken årsavgift som ska utgå så har vissa förhandsavtal ett visst angivet belopp. Här kommer ett exempel:

*"Beräknad tidpunkt för tecknande av upplåtelseavtal" har angivits till mars 2023. Beräknade avgifter
Insats: 5 500 000kr och årsavgift anges till 44 967 kr. Vidare anges: "I årsavgiften ingår inte Telia Triple Play, hushållsel, varmvatten eller parkering ".*

Av Kostnadskalkylen som ska finnas med vid tecknandet av detta förhandsavtal framgår följande avseende årsavgiften.

Intäkter			Tkr
Årsavgifter ¹	6 447 m ²	669 kr/m ²	4 312
Årsavgift Triple play	116 lgh	2 028 kr/år	235
Årsavgift hushållsel inkl moms	116 lgh	2 740 kr/år	318
Årsavgift tappvarmvatten inkl moms	116 lgh	2 000 kr/år	232

Upplåtelseavtalet ska ju spegla vad som framgår av förhandsavtalet. Men man talar inte om att föreningen har delat upp årsavgiften i flera delar. Av kostnadskalkylen framgår att man har två eller flera årsavgifter. Det synes uppenbart att föreningen haft kunskap om vilka kostnader som skulle ingå i årsavgiften och att dessa avgifter skulle därmed ha redovisats i förhandsavtalet. Trots detta anger föreningen i förhandsavtalet att vissa avgifter inte ingår i årsavgiften.

I verkställighetsföreskrifterna måste tydliggöras i såväl kostnadskalkylen som i den ekonomiska planen den beräknade *totala årsavgiften* som ska utgå och att den kan variera mot bakgrund av de avgifter som avser kostnader vid uppmätning. Det krävs tydliga direktiv i denna fråga.

I en annan förening har man delat upp årsavgift 1 med ett belopp om x kr. Sedan har man lagt till en årsavgift 2 som avser kostnader för uppvärmning, vilket numera är tillåtet, men det förutsätter att uppvärmningen kan ske genom faktiskt förbrukning. Då skriver föreningen att det är fråga om förbrukning enligt boarea och inte genom att varje lägenhet har en egen mätare. Alla dessa "påhitt" görs för att inte visa vilka faktiska kostnader som kommer att drabba den blivande bostadsrättshavaren.

I en förening anges i förhandsavtalet följande:

Beräknad insats 3 790 000 kr

Beräknad årsavgift 63 724 kr

Eventuella tillval och upplåtelseavgift

Förhandstecknaren kommer utöver Lägenhetens standardutförande, att erbjudas möjlighet att genom separat avtal göra tillval som presenteras i särskild tillvalsportal. För det fall att sådant avtal inte tecknas kommer Lägenheten att inredas enligt standardutförande.

För det fall att Förhandstecknaren gör tillval till Lägenheten kommer kostnaden för tillvalen att anges som en upplåtelseavgift i det upplåtelseavtal som Förhandstecknaren och Föreningen kommer att ingå som en följd av detta avtal. För de eventuella tillval Förhandstecknaren gör ska den tillkommande upplåtelseavgiften inte anses utgöra en väsentlig höjning av avgifterna enligt 5 kap 8 § 1 st p 3 bostadsrättslagen (1991:614) ("BRL").

I upplåtelseavtalet anges sedan ett belopp om x kr som utgör upplåtelseavgift. Man slutar aldrig att förvånas över de olika varianterna. Fråga är om underlåtenheten att i ett förhandsavtal utesluta en kommande upplåtelseavgift strider mot formkravet?

Bostadsutvecklarnas olika varianter måste man komma till rätta med och en intygsgivare har i detta fall ett stort ansvar. Det torde vara nödvändigt med att strama upp dessa frågor och att en intygsgivare för såväl en kostnadskalkyl som en ekonomisk plan även granskar vad som angivits i fråga om avgifterna inte minst mot bakgrund av det konsumentskydd som planerna måste anses utgöra.

Kapitaltillskott

28 § Om kapitaltillskott, till exempel insatsökningar, är en förutsättning för föreningens verksamhet ska detta anges

28 § är något förvånande mot bakgrund av att en intygsgivare har att bedöma om en ekonomisk plan är hållbar och att lägenheter kan upplåtas med bostadsrätt. Här krävs onekligen ett förtydligande vad

som menas. En förutsättning och ett villkor för att en bostadsrättsförening ska anses ha en sund och hållbar ekonomi är att föreningen täcker samtliga kostnader. Det vill säga kostnader för drift, kapital och slitage (avskrivningar). Utöver det bör anges hur föreningen avser att spara till framtida återanskaffningar av byggnadskomponenter och renoveringar eftersom inflationen gör att återanskaffningskostnaderna alltid kommer att vara högre än anskaffningskostnaden.

Platsbesök

2 § Intygsgivarna ska ta ställning till om ett platsbesök kan antas tillföra något av betydelse för deras granskning.

Allmänt råd

Platsbesök kan vara särskilt angeläget vid ombyggnad och ombildning.

Platsbesök är inte bara särskilt angeläget vid ombyggnad och ombildning utan även vid nyproduktion allt för att bedöma om bostadsbyggaren kan hålla de tidsfrister som är föreslagna i den ekonomiska planen

Stockholm den 31 januari 2025

Med vänlig hälsning



Ingrid Uggla