



2025-01-29

Boverket  
[remiss@boverket.se](mailto:remiss@boverket.se)

## Remissyttrande över Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning.

Diarienummer 7970/2023

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamhetens tyngdpunkt ligger på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen i expansiva storstadsregioner och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland, men omfattar också projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet.

JM Sveriges produktion omfattar bostäder i olika boende- och upplåtelseformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder.

### Inledning

JM välkomnar reformer som underlättar för bostadsbyggandet och som leder till förbättring av bostadsmarknadens funktionssätt. Bolaget menar att förenklingar och förtydliganden som bidrar till ökad transparens, jämförbarhet och trygghet för kund och boende i det ägda och hyrda beståndet är mycket angelägna. Det JM framför i detta remissvar tar utgångspunkt i denna inställning samt i bolagets gedigna erfarenhet av omfattande nyproduktion av bostadsrätter.

JM menar att marknadens aktörer - med föreslagna föreskrifter - i större utsträckning kommer agera likartat i informationsgivning gällande ekonomiska planer och kostnadskalkyler gentemot konsument. Det underlättar för kunden och ger denne tillgång till ett mer preciserat och relevant beslutsunderlag. Detta är viktigt också sett till lika konkurrensvillkor mellan marknadens aktörer.

JM anser att det övergripande målet – att öka transparensen på marknaden för köpare av bostadsrätter – uppnås och tillstyrker i stort Boverkets förslaget. Med detta sagt, anser JM att föreslagna föreskrifter behöver både förtydligas och ändras i delar, vilket utvecklas närmare nedan.

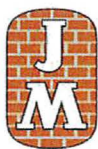
### Behov av förtydliganden

Boverkets förslag till nya föreskrifter innehåller nya begrepp, som idag saknar en etablerad och vedertagen betydelse. För att konsumentens beslutsunderlag enkelt ska kunna förstås och jämföras, menar JM att begrepp som kräver definition och/eller förtydligande är:

2 kap 1 § "i vilket skede som den ekonomiska planen har upprättats", förtydligas med "byggskede".

2 Kap 15 § "underlag" definieras i författningstext,

2 Kap 24 § "andra väsentliga avtalsvillkor" definieras i författningstext,



2 Kap 31 § punkt 6, "sparande" definieras i författningstext. Här krävs förtydligande av vilka poster begreppet omfattar. Avses här avsättning till underhållsplan? Amortering? Det saknas också uppgift om tidsperioden som sparandet gäller omfattar underhållsplanens 50 år eller om tidsperioden är valbar.

2 Kap 31 § punkt 7 och 8, "energikostnader" definieras i författningstext. Här krävs förtydligande av vilka poster begreppet omfattar. Avses här värme, el, hushållsel? Det saknas också uppgift om vilken tidsperiod som energikostnaden avser, d.v.s. år 1 eller ett snitt om 20 eller 50 år?

### **Behov av ändringar**

JM menar att det i delar av föreskrifterna ställs krav som inte är möjliga att uppfylla sett till såväl praktiska omständigheter som annan lagstiftning som styr nyproduktion och finansiering av bostäder samt efterföljande åtagande. I andra delar är vissa av föreskrifterna så utformade att de riskerar motverka en ökad transparens på marknaden för köpare av bostadsrätter.

JM anser att följande föreskrifter bör omarbetas innan ikraftträdande:

2 kap 6 § Att särredovisa kostnaden för gemensamhetsanläggningen är inte möjligt i nyproduktion. Föreningen erhåller vanligtvis ett totalentreprenadkontrakt för uppförandet av föreningens fastighet inkl. tillhörande gemensamhetsanläggning.

2 kap 7 § Att ange vilken försäkring/försäkringsbolag som gäller fram till garantitiden (5 år) är inte möjligt. Försäkringar tecknas ett år i taget och förnyas också ett år i taget.

2 kap 9 § Den tekniska underhållsplanen ska läggas som bilaga till ekonomisk plan. JM menar att underhållsplanen oftast är mycket omfattande (ca 50 sidor), vilket riskerar leda till att annan och för konsumenten avgörande information "försvinner". JM menar att konsumenten skulle få ett avsevärt mycket bättre, mer jämförbart och lättförståeligt beslutsunderlag om föreskriften istället anger (1) att en sammanfattning av underhållsplanen ska läggas som bilaga till ekonomisk plan samt (2) att underhållsplanen i sin helhet finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

2 kap 22 § Det ska framgå om föreningen är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag. Inte minst under rådande konjunkturella omständigheter tar byggande bolag ansvar för föreningens ekonomi genom att köpa in osålda lägenheter. Av denna anledning föreslår JM att föreskriften kompletteras med ett allmänt råd som anger att det är den slutliga avsikten som ska framgå. D.v.s. om föreningen vid färdigställandet är ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag.

2 kap 26 § Enligt förslaget ska amorteringstiden inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Att sätta amorteringstiden i förhållande till den teoretiska avskrivningen är inte relevant då dessa parametrar inte är kompatibla. Amorteringstiden bör snarare överensstämma med föreningens bankoffert.

2 kap 29 § Enligt förslag ska - för var och en av lägenheterna - anges årsavgift eller hyra. Detta inklusive eventuell förekomst av del av årsavgift eller hyra som baseras på enhetsmätning eller som debiteras på annan grund. Vid nyproduktion är det vanligt förekommande att lägenheter släpps etappvis ut till försäljning för att kunna ha en korrekt prissättning. Detta innebär att de ej sålsläppta lägenheterna summeras till en klumpsumma i tabellen. De summerade lägenheterna har en korrekt summerad årsavgift utifrån satt beräkningsgrund i relation till visade lägenheter. Lägenheter som ska förhandstecknas eller upplåtas är alltid särredovisade i tabellen. Förslaget möjliggör ett aktivt arbete med prissättning i varierande marknadslägen och - om detta genomförs - hindrar byggstartar.

2 kap 32 § Föreskrift och allmänt råd innehåller motstridiga uppgifter/krav. JM anser att det felaktigt att koppla antagen ränta i ekonomisk plan till Riksbankens prognos om ränteläget. Riksbanken anger



bara en prognos för korta räntan på kortare sikt, omfattar inte 20 år. Bankens offert visar en bättre marknadsbedömning av ränteläget och förutsättningarna för aktuell förening. JM föreslår att antagen ränta i ekonomisk plan ska utgå från låneofferten.

2 kap 38 § Känslighetsanalysen bör för bostadsrättsföreningar inte omfatta hyror varför föreskriften bör ändras. Om föreskriften i stället är menad att reglera hyran i kooperativa hyresrätter bör detta i så fall förtydligas.

7 kap 6 § punkt 2. Kravet på att intygsgivaren ska uttala om lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad är alltför långtgående, samtidigt som det inte ger konsumenten ett relevant beslutsunderlag. Det kan på en viss lokal marknad saknas relevant jämförelseunderlag relaterat nyproduktion. Eller så är marknaden och prissättningen (som nu) kraftigt varierande. Formuleringen lämpar sig därför bättre som allmänt råd. Ska kravet kvarstå som föreskrift menar JM att det i så fall bör ändras. Utifrån konsumentens perspektiv torde det viktiga vara att intygsgivaren uttalande gäller frågan om lägenheterna kan upplåtas fram till färdigställandet med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Ikraftträdande. Författningen föreslås träda i kraft den 1 april 2025. JM menar att detta förutsätter publicering av det slutliga författningsförslaget, inklusive allmänna råd, senast den 1 februari 2025. Branschen behöver åtminstone två månader för att hinna implementera det nya regelverket och ta fram de nya mallar och rutiner detta ger upphov till.

JM AB (publ)

Bostad Stockholm

Pär Vennerström

Bostad Riks

Susanne Persson

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom JM AB, Bostad Sverige. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, chef Projektutvecklarna/Förvärv, 08 – 782 87 85, [nancy.mattsson@jm.se](mailto:nancy.mattsson@jm.se)