

Nybo bostadsutveckling AB/
Lars Malmgren
Granitor Properties/
Magnus Skiöld

2025-01-22
Ert Dnr 7970/2023

Boverket
remiss@boverket.se

Yttrande över Boverkets föreskrifter och allmänna råd om ekonomisk plan, kostnadskalkyl, intyggivare och intygsgivning

I lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt 4 kap 2 § anges villkoren för ekonomiska planer vid ombildning till kooperativ hyresrätt. Samtidigt saknas helt villkor för ekonomiska planer vid nyproduktion. Sedan lagen trädde i kraft har, såvitt vi kan se, inga ombildningar från hyresrätt till kooperativ hyresrätt skett i landet. Däremot finns idag ett 150-tal kooperativa hyresrättsföreningar, vilka alla har tillkommit genom nyproduktion. Det finns även ett ökande intresse för upplåtelseformen, och särskilt för hyresmodellen, där det finns en bakomliggande fastighetsägare. Att upplåtelseformen inte ökat i större omfattning sedan lagen trädde i kraft, kan i viss mån ha sin förklaring i att lagen inte förnyats på 22 år och anpassats till de faktiska förutsättningar som råder på dagens bostadsmarknad.

Med några få undantag, medfinansieras alla nya projekt av föreningens medlemmar via sk upplåtelseinsatser. Upplåtelseinsatser bestäms av föreningen och speglar produktionskostnad och läge. Det förekommer insatser mellan 8 000 – 15 000 kr per kvadratmeter, vanligast är ca 10 000 – 12 000 kr/kvm BOA, således ca 700 000 – 800 000 kr för en normal treumslägenhet. Vid en nyproducerad fastighet upplåten med kooperativ hyresrätt kan således upplåtelseinsatserna uppgå till ca 20-25 % av fastighetens marknadsvärde. För en fastighet med 50 lägenheter uppgår upplåtelseinsatserna normalt till ett värde av ca 40 miljoner kronor.

Lagstiftarna såg vid införandet av lagen ett behov av konsumentskydd genom att reglera ombildningssituationer med en skyldighet att upprätta ekonomiska planer. Föreningen skulle, liksom bostadsrätten, äga sin fastighet och ta ett finansiellt ansvar gentemot sina medlemmar. Insatserna bedömdes enligt förarbetena uppgå till ca 70 000 kr per medlem. Någon motsvarighet i samband med nyproduktion angavs emellertid inte, vilket gör att konsumenterna idag är helt oskyddade i lagstiftningen jämfört med motsvarande situationer inom bostadsrätten. Upplåtelseformens utveckling, som idag och framöver är helt inriktad på nyproduktion och till väsentligt större ekonomiska åtaganden från medlemmarna, förutsågs inte i förarbetena till aktuell lagstiftning. Behovet av ett rättsligt konsumentskydd är således starkt ur de boendes perspektiv.

De förslag till nya föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer mm som nu är på remiss är i allt väsentligt välkomna ut ett konsumentperspektiv. Vår bedömning är emellertid att det förslag som föreligger är, mot den tecknade bakgrunden, helt verkningslöst för att stärka konsumentskyddet för medlemmar i befintliga och framtida kooperativa hyresrättsföreningar. En ny, särskild, översyn av förslaget med inriktning på den kooperativa hyresrätten behöver därför göras omgående. En sådan kan emellertid först göras sedan lag om ekonomiska föreningar och lag om kooperativ hyresrätt reformerats, då det idag saknas lagstöd för kompletteringar i samband med nyproduktion. Det finns då starka skäl att även utreda andra frågor kopplade till föreningarnas ekonomiska villkor, vilket vi återkommer till längre fram.

Med hänsyn till regeringens vilja att stärka konsumentskyddet för bostadsrättsinnehavare och därmed dels stävja möjligheterna att missleda bostadskonsumenter, dels hindra att föreningen utsätts för brottslig verksamhet, torde det ligga i regeringens intresse att på motsvarande sätt reformera lagstiftningen för den kooperativa hyresrätten. Särskilt allvarligt är det oreglerade tillståndet för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen, som i likhet med bostadsrätter, själv äger fastigheten efter färdigställande. Skillnaderna är att insatserna är lägre än inom bostadsrätten då dessa inte fastställs utifrån ett marknadsvärde, men uppgår till betydande belopp. Avsaknaden av en lagstadgad skyldighet att upprätta ekonomiska planer innebär att det är upp till bostadsutvecklaren att beskriva föreningens finansiella förmåga såväl på kort som lång sikt. Presenterade underlag behöver inte heller godkännas av intygsgivare. Allt för skönsmässiga bedömningar kan därmed orsaka stor ekonomisk skada för såväl förening som för medlemmarna, då bostadsutvecklare överlämnar föreningen och de ekonomiska riskerna till dess medlemmar efter det att byggnationen är klar.

I den sk hyresmodellen står i stället den bakomliggande fastighetsägaren för krediter och fastighetslån och vars kreditvärdighet enbart prövas av kreditgivaren. Men då medlemmarnas upplåtelseinsatser regelmässigt lånas ut till fastighetsägaren av den kooperativa hyresrättsföreningen, efter det att medlemmarna betalat insatserna till föreningen, saknas det ett relevant skydd för medlemmarna vid återbetalning från fastighetsägaren om denne skulle komma på obestånd eller på annat sätt sakna återbetalningsförmåga. Denna utlåning regleras oftast i skuldebrev mellan parterna och syftar till att sänka fastighetsägarens kapitalkostnader, och därmed blockhyran till föreningen. Vilket i sin tur möjliggör för föreningen att fastställa bostadshyrorna på lägre nivåer än jämförbara hyresrätter. Då detta är den vanligaste formen av kooperativ hyresrätt idag, finns det enligt vår mening skäl att även komplettera lagstiftningen med villkor för hur medlemmarnas tillgångar ska kunna säkerställas när sådan utlåning kommer på fråga.

Den kooperativa hyresrättens hyresmodell är särskilt efterfrågad vid byggande av seniorboende för äldre. Den statliga utredningen (SOU 2015:85) Bostäder att bo kvar i, bedömde att behovet av anpassade bostäder för denna grupp fram till 2030 uppgick till över 350 000 bostäder, av vilka endast en bråkdel har byggts. Samtidigt är det regeringens ambition att stödja byggandet av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden genom investeringsstöd. En reformering av lagstiftningen och komplettering av allmänna råden kring villkoren för ekonomiska planer och andra regleringar till skydd för konsumenten är således av största vikt att omgående utreda. Som vi tidigare nämnt, finns det andra frågor kopplade till en ökad produktion av kooperativa hyresrätter vilka samtidigt behöva utredas. Utöver vad vi tidigare har nämnt, saknas till exempel

idag regler på vilket sätt upplåtelseinsatserna ska anges i föreningens stadgar. Återbetalning av insatser regleras i föreningslagen, men är illa anpassad till den verklighet som gäller vid hyresmodellens successioner. Även om en ny kooperativ hyresgäst betalar sin insats vid tillträdet, får föreningen inte återbetala insatsen till den avflyttande hyresgästen förrän tidigast sex månader efter det att medlemmen utträtt ur föreningen, vilket kan innebära fördröjning på upp till 18 månader.

Vi önskar därför med detta remissvar peka på det starka behov av motsvarande rättsligt konsumentskydd för medlemmar i kooperativa hyresrättsföreningar som i bostadsrättsföreningar i samband med nyproduktion. Då villkoren ser helt eller delvis annorlunda ut mellan de olika bostadskooperativa upplåtelseformerna bedömer vi att Boverkets föreskrifter och allmänna råd, efter översyn av berörda lagrum, skulle vinna på att särskiljas. Det skulle för den kooperativa hyresrätten tydliggöra de olika villkor som torde behövas för såväl ombildning som för nyproduktion och som för ägar- som hyresmodell, utan att riskera att sammanblandas med de specifika villkor som är framtagna för bostadsrätten.

Granitor Properties AB
Magnus Skiöld
ordförande

Nybo bostadsutveckling AB
Lars Malmgren
ordförande

kontaktuppgifter:

Magnus Skiöld
Lars Malmgren

magnus.skiold@granitor.se
lars@nybobostad.se

Kopior till:

Äldre- och socialförsäkringsminister Anna Tenje
Infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson