

Stockholm den 31 januari 2024

R-2024/2035

Till Boverket

Dnr 7970/2023

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 4 oktober 2024 beretts tillfälle att avge yttrande över Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning samt upphävande av Boverkets 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.

### **Sammanfattning**

Advokatsamfundet har ingen erinran mot de föreslagna föreskrifterna och allmänna råden som remissen gäller samt att Boverkets allmänna råd (2017:7) upphävs. I vissa delar av förslaget finns anledning att överväga förtydliganden och preciseringar. Detta i syfte att undvika onödiga tveksamheter vid tillämpningen. Advokatsamfundet ser även behov av viss översyn av begreppsapparaten.

### **Synpunkter**

Generellt ställer sig Advokatsamfundet positivt till de förändringar som förslaget innebär. Det främjar enhetlighet i tillämpningen och ökar tillförlitligheten och därmed rättssäkerheten för intressenter i samband med bostadsrättsföreningars och kooperativa hyresrättsföreningars upplåtelse med mera. Advokatsamfundet anser emellertid att, eftersom syftet är att precisera bestämmelserna om ekonomiska planer m.m. (se avsnitt 2.4 i remissen), Boverket skulle kunna ge mer tydlig vägledning



i författningskommentaren i vissa delar. Ett exempel på detta är 2 kap. 1 § första stycket, där det anges att "en ekonomisk plan ska upprättas vid en tidpunkt då uppgifterna som lämnas i planen är tillräckligt underbyggda för att ge en rättvisande bild." I författningskommentaren till 2 kap. 1 § anges endast att "det måste finnas tillräckliga underlag". Enligt Advokatsamfundet skulle det vara lämpligt att Boverket i kommentaren till bestämmelsen anger exempel på sådana underlag.

I 2 kap. 9 § i förslaget anges att den tekniska underhållsplanen ska vara komponentuppdelad. Den tänkta bestämmelsen innehåller emellertid varken någon förklaring till vad som avses med "komponent" eller vilken detaljgrad som förväntas i underhållsplanen. Vidare nämns i författningskommentaren (sid. 30, tredje stycket) att underhållsplanen ska innehålla de "viktigaste" kommande åtgärderna. Själva föreskriften (2 kap. 9 § tredje stycket) innehåller dock ingen sådan precisering. I det allmänna rådet i anslutning till bestämmelsen, nämns att den tekniska underhållsplanen bör vara mer detaljerad och specifik ju närmare i tid en planerad åtgärd ligger. Även i 2 kap. 26 § ("Föreningens lån"), med dess författningskommentar, nämns byggnadskomponenter, utan att det begreppet närmare definieras. Denna oklarhet kan leda till osäkerhet kring vilka krav som egentligen ställs på den som ska utforma den ekonomiska planen eller underhållsplanen.

När det gäller den terminologi som tillämpas i förslaget anser Advokatsamfundet att det är viktigt att den korresponderar med hur andra relevanta författningar är utformade. I 2 kap. 6 § i förslaget talas om gemensamhetsanläggningens "uppförande". Här bör, enligt Advokatsamfundet, i stället termen "utförande" användas. Exempelvis kan en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning ha två andelstal; ett som avser utförandet av gemensamhetsanläggningen och ett som avser driften av densamma. Med utförandet avses de fysiska åtgärder som vidtas för att åstadkomma själva anläggningen och därmed genomföra anläggningsbeslutet.<sup>1</sup>

I författningskommentaren till förslagets 2 kap. 17 § ("Beskrivning av kostnader och intäkter") anges att om föreningen är "skattskyldig", bör de belopp som påverkas av denna skattskyldighet redovisas exklusive moms. Här bör noteras att begreppet "skattskyldig" ersatts av "beskattningsbar person" i mervärdesskattelagen (2023:200).

---

<sup>1</sup> Se exempelvis 15 § anläggningslagen (1973:1149) som rör fördelning av kostnaderna hänförliga till gemensamhetsanläggningar.



SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander