REMISSVAR: STÄRKT KONSUMENTSKYDD PÅ BOSTADSRÄTTSMARKNADEN (SOU 2017:31)

HSB är Sveriges största bostadskooperation och ägs av våra drygt 600 000 medlemmar. Det har under en lång tid varit HSBs uppfattning att Bostadsrättslagen behöver en översyn och modernisering. Därför välkomnade vi att regeringen tillsatte denna utredning och har också deltagit med en expert i utredningen.

Utredningens syfte har varit att lämna förslag som ska stärka konsumentskyddet. Inledningsvis kan konstateras att utredningen kommer med flera väl avvägda förslag som HSB ser mycket positivt på och gärna skulle se att de genomförs. Men de avgörande delarna som verkligen stärker konsumentskyddet saknas, framför allt när det gäller bostadsrättsföreningars redovisning. Detta är en stor brist och HSB föreordrar därför att regeringen i den fortsatta beredningen arbetar för att ett mer ändamålsenligt regelverk för bostadsrättsföreningars redovisning, som verkligen tar konsumentperspektivet på allvar, tas fram än det som utredningen förestår.

Synpunkter i detalj

Om bostadsrättsföreningars redovisning


I kapitel 4.3.2 i utredningen, Det "nya" redovisningsdirektivet, redogörs tydligt för att "Bostadsrättsföreningar omfattas således inte av direktivets tillämpningsområde" vilket gör att

Utredaren redogör på ett föredömligt sätt kring regelverk, årsredovisningslag och bostadsrättsföreningar. Men underskattar såväl förståelsen hos konsument som problembilden med nuvarande ordning när den jämförs med branschens förslag. Ett tydligt exempel på detta är sammanblandningen av resultat och balansposter som förekommer på flera ställen i utredningen som exempelvis: ”Det är viktigt att förstå att avskrivningsposten i resultaträkningen ger utrymme för föreningens underhåll och amortering, och slopar man avskrivningen på fastigheten måste det kompenseras med en högre avsättning till underhålet, eller på annat sätt bibehålla kostnadsuttag i föreningen.” Dessa skrivningar innehåller Avskrivning=påverkar resultaträkning och balansräkning (byggnad), Underhåll=påverkar resultaträkningen och balansräkning (kassa) samt finns normalt samtidigt som avskrivningar, Amortering=bara balansräkningen (kassa/skuldf) om den förekommer samt Avsättning till underhåll (bara om rubricering inom samma storlek av balansräkningen). Dessa ganska förenklande skrivningar av posters samband och förekomst stämmer inte med hur det fungerar i praktiken. Framför allt avsättning till underhåll ger uppbov till mycket missförstånd hos intressenter om huruvida posten motsvarar av kassa, innehåller återinvesteringar eller inte, har en underbygdel och nyligen gjord bedömnings ensom om det finns ett sparande, det vill säga ett kassasföde som möter det framtida behovet enligt avsättningen och liknande.

Utredaren menar att en övergripande brist med branschens förslag är att det inte finns något inbyggt tvång i konceptet. Och att det innebar att det i princip lammas tritt för föreningarna att själva bestämma nivån av sparandet. HSB menar att denna risk dels bör vägas mot de fördelar som branschens förslag totalt har, dels att det finns många sätt att minimera denna risk. Med tydliga formkrav på den föreslagna Framtidsplanen, som ska utföras av en fackman, samt möjligen även krav på en kvalificerad revisorsgranskning av framtidsplanen skulle denna risk bli än mindre. Tvtom anser HSB att risken för att bostadsrättsföreningen inte avsätter tillräckligt med medel för underhåll är större med utredarens förslag, då dels som ovan angetts hela systemet med avskrivningar kombinert med avsättning till underhållsfond fungerar mindre bra i praktiken, dels det inte finns några formkrav på dessa avsättningar till underhållsfond.

Ett annat argument som utredaren framför mot branschens förslag är att det enligt utredaren inte tar hänsyn till den totala förslutningen. Och skriver att kostnaden för att bygga ett nytt hus när det gamla har slitsits ut finns således inte med som en åtgärd i underhållplanen. Detta exempel pekar tydligt på en skillnad mellan branschens och utredarens förslag. Branschens förslag baseras på framtiden och de framtida utgifter som föreningen kan komma att ha, men inte som utredarens förslag på en bakåtsyftande periodisering av historiska anskaffningsvärdet. Det är ju
så att bostadsrättsföreningar inte river huset och bygger ett nytt, däremot behöver de säkerställa att tillräckliga medel för att upprätthålla husets skick finns med i framtidsplanen.

Utredaren föreslår vidare att Byggetet ska få en starkare roll i tillsynen av intygsgivarna, vilket HSB tillstyrker.

Utredaren föreslår att alla bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt K3, då det regelverket bedöms mest ändamålsenligt av de som finns. HSB har förståelse för standardiseringsansatsen, men anser inte att K3 är ändamålsenligt för bostadsrättsföreningar.

Utredaren föreslår även att årsredovisningen bör innehålla en kassaflödesanalyse samt presentation av ett antal nyckeltal. Frågeställningen kring kassaflöde samt framtidiga behov av detta är en av de bärande delarna i branschens förslag, men har här förvandlats till ytterligare en pålagt i administrationen som de flesta konsumenter kommer att ha svårt att förstå. HSB menar att uppställningen av föreningens faktiska sparande i resultatuppsättningens former och fokus på framtidiga behov av sparandet från framtidsplanen omhändertas mycket bättre i branschens förslag och avstyrker ytterligare pålagor i en årsredovisning som fungerar dåligt.

När det kommer till nyckeltal för att kunna jämföra föreningsekonomier med varandra är även det en bärande del av branschens förslag och HSB har inget att erinra mot utredarens förslag i denna del så länge nyckeltalen är ändamålsenliga och förankrade i branschen. Det förekommer tvärtom att ändamålsenliga nyckeltal från andra branscher som indikatorer på hur väl en bostadsrättsförening mär ekonomiskt eller jämföra detta mot varandra på ett ibland vilseledande sätt.

HSB förordar avslutningsvis att en ny utredning görs som försöker lösa den allvarliga situationen vi har idag, där konsument har bristande förståelse av den information som kan hämtas ur årsredovisningen. Detta påvisas senast bland annat av SBAB 7 september 2017 i undersökningen ”Få studerar årsredovisningen innan köp”. I den fortsatta beredningen av ärendet bör ett mer ändamålsenligt regelverk för bostadsrättsföreningars redovisning arbetas fram, som är mer lättförståeligt för konsument, ger en bättre bild av föreningens ekonomiska status och därav risken för oväntade underhållskostnader minimeras. Det skulle skapa en tryggare bostadsmarknad för de 1,5 miljoner människor som idag bor i bostadsrätt.

**Ang. förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen**

HSB tillstyrker förslaget.

HSB ser positivt på att det förtydligas att det ska anges vilka ytor som är upplåna med bostadsrätt. Som noterats i utredningen råder dock inte sällan oklarhet i de faktiska sakkommissionerna. Det blir i dessa situationer viktigt att mäklaren tillsier att det inte förmedlas uppgifter som i ett senare skede kan visa sig vara felaktiga.

HSB ser positivt på införande av krav att ange lägenhetens andel av föreningens lån. Denna uppgift kommer att göra det lättare för köparen att jämföra olika objekt, då den faktiska framtidiga kostnadsbilden och ränterisken enklast kommer att kunna uppskattas. Den i utredningen föreslagna beräkningsmodellen av lägenhetens lån (fördelat efter insats) riskerar dock gisselvisvisande resultat. Det föreligger i många bostadsrättsföreningar olika fördelningss principer mellan insats och årsavgift. Det är fördelningssnycken för årsavgift som rent praktiskt styr hur stor del av lånekostnaden som kommer att belasta den enskilda lägenhetsinnehavaren. Därför
förordar HSB att beräkningsgrunden sätts enligt samma principer som fördelningen av årsavgiften istället. Det skulle göra det lättare för en blivande bostadsrättssköpare att se hur stor påverkan föreningens lån får på den egna årsavgiften.

**Ang. förslag till ändring i utsökningsbalken**

HSB har inget att erinra mot förslaget.

**Ang. förslag till ändring i lagen om arrende och hyresnämnder**

HSB tillstyrker förslaget.

Det är angeläget att det införs en möjlighet att på ett processekonomiskt rimligt sätt kunna få till en prövning av bostadsrättsföreningens beslut i fråga om åtgärder i lägenheten. Ett adekvat rättsligt verktyg saknas i dagsläget, vilket leder till att bostadsrättshavaren vid avslagsbeslut som regel antingen har att avstå från åtgärden eller genomföra den olovligt. Detta leder tvärt emot sällan till att åtgärden utförs i strid med föreningens beslut. Detta är sannolikt till viss del följen av att en fastställelseetalan vid tingsrätt både är för kostsamt och juridiskt komplicerad att föras för enskilda bostadsrättshavare. Den nu föreslagna ändringen kommer tillsammans med de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen hjälpa till att skapa en bättre och mer rättssäker balans mellan bostadsrättsföreningens och bostadsrättshavarnas intressen i samband med ombyggnationer i lägenheterna. En kostnadseffektiv möjlighet att pröva dessa beslut kommer dels att innebära minskad risk för godtycke och olika behandling i bostadsrättsföreningarnas beslutsfattande, dels ge bostadsrättshavarna en möjlighet att få besluten prövade. Hyresnämnden är enligt HSBs uppfattning ett bra forum för prövning av denna typ av frågor, vilket erfarenheter från exempelvis prövningar jämlikt bostadsrättslagens 7 kap 16 § ger stöd för. Det kan även antas att kvaliteten på både beslutsunderlag och beslutsfattande i föreningarna kommer att förbättras när det står klart att en rättslig prövning av besluten är möjlig.

**Ang. förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen**

3 kap. 3 §

HSB tillstyrker förslaget.

HSB ser positivt på att det förtydligas i lag att det är bostadsrättsföreningen som utser de två intygsgrivarna. Det är vidare rimligt att det anges krav på adekvat ansvarsbärande.

3 kap 3a §

HSB instämmer i utredningens bedömning att den nuvarande ordningen med intygsgrivare som i stor utsträckning samarbetar riskerar att undergräva det skydd som åsyftas med kravet på två intygsgrivare. Förslaget är ett bra steg för att stärka intygsgrivningens roll vid kvalitetssäkring av den ekonomiska planen.

4 kap. 5 §

HSB tillstyrker förslaget.

HSB ser positivt på att det införs krav på undertecknande av upplåtelseavtalet. Ett sådant krav kommer i princip helt att eliminera risken för att tvist uppstå kring huruvida upplåtelse har ingått.


5 kap. 3 §

HSB tillstyrker förslaget.

Beträffande formkraven för förhandsavtalen och upplätta ytor hänvisas till vad som angetts ovan rörande 4 kap. 5 §. HSB ser även positivt ett uppgift om bygglov anges i förhandsavtalen. Det är svårt att se att det skulle kunna ha någon negativ inverkan för en seriös avtalspart.

5 kap. 3a §

HSB tillstyrker förslaget.

Det är bra att det anges ett tydligt krav på underrättelse till förhandsavtalsom förändringar uppstår under projektet. Sådan information torde vara en förutsättning för att reglerna kring frånträde från denna typ av avtal ska kunna tillämpas på ett adekvat sätt.

5 kap. 4 §
HSB har inget att erinra mot förslaget.

HSB förstår utredningens konklusion att andra avtalstyper inte ska vara tillåtna, om regleringen kring förhandsavtal ska kunna tillämpas som det var tänkt. Det kan ut deema synvinkel vara bra att möjligheten till så kallade bokningsavtal upphör. HSB vill dock upplysa om att bokningsavtalen kan vara ett värdefullt verktyg för att i ett tidigt läge försäkra sig om förutsättningarna för planerade projekt. Ett bokningsavtal i kombination med en viss mindre avgift ger nämligen en tydlig indikation på om framtida försäljning kan genomföras. Detta på ett sätt som intresseanmälan inte kan göra, då en icke bindande intresseförklaring kan lämnas mer lättvindigt. Avsaknaden i framtiden av detta avtalsverktyg kan komma att leda till att projektledande förening eller bolag mot bakgrund av förhandsbokningarna inte vågar starta upp och genomföra byggnationsprojekt på orter med historiskt mindre efterfrågan, eller driva projekt i känsliga konjunkturlägen.

5 kap. 8 §

HSB tillstyrker förslaget.


6 kap. 1 § st 2

HSB tillstyrker förslaget, men föreslår en förändring av författningstexten, enligt nedan. Förslaget kommer på ett tydligt sätt att klargöra vem som ansvarar för förpliktelserna under perioden mellan köp och tillträde.

Vid medlemskapsprövningen ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdessdag eller, om tillträdessdagen har passerat, från beslutsdagen senast. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamento, bolagsskifte eller liknande förvärv ska ett beviljat medlemskap i föreningen gälla från beslutsdagen för styrelsens beslut.

Ändringen i sista meningen förordas för att undvika oklarheter om vad som gäller när styrelsen delegerat beslutanderätten om medlemskap, vilket ofta sker i praktiken. Ändringen i första meningen förordas för att få en enhetlig reglering av frågan.

6 kap. 5a §

HSB tillstyrker förslaget.

HSB instämmer i utredningens bedömning att det saknas ett reellt, eller i vart fall skyddsvärt, behov av optionslösningar för bostadsrätter. Det är enligt HSBs uppfattning lämpligt att en harmonisering med fastighetsrättens regler sker i detta hänseende, varför förslaget tillstyrks.
7 kap. 7 § och 7 a §

HSB tillstyrker förslaget.


7 kap. 7 a §

HSB tillstyrker förslaget.

Med ökade krav på bostadsrättshavaren är det rimligt att det införs en möjlighet till överprövning av bostadsrättsföreningens beslut. Det föreslagna förfarandet är ett adekvat sätt att bemöta detta behov.

7 kap. 18, 20 och 21 §§

HSB tillstyrker förslaget.

Erfarenhetsmässigt kräver en lagregel som den förvarande i 7 kap. 7 § att regelbrott kan medföra någon typ av sanktion för att den ska respekteras. I dess nuvarande utformning finns mycket liten risk med att ignorera i tillståndsförarandet, vilket lett till att bostadsrättshavare kringgått tillståndsförarandet med olägenheter och byggnadstekniska risker till följd. Denna typ av agerande kan innebära en så pass allvarlig risk för föreningens byggnad att en förverkande grund är motiverad, varför HSB tillstyrker förslaget. Det är HSBs uppfattning att möjligheten till att i efterhand söka tillstånd hos hyresnämnden kommer att ge ett adekvat skydd för bostadsrättshavaren mot dåligt grundade uppsägningar.

Det är rimligt att krav på bostadsrättsföreningen ställs i lagen på agerande med rättelseanmaning inom två månader för att förverkande ska kunna göras gällande, varför även denna del av förslaget tillstyrks.
9 kap 10 §

HSB anser inte att förslaget bör genomföras i dess nuvarande form.


9 kap 11 §

HSB anser inte att förslaget bör genomföras.


9 kap 26 §

HSB tillstyrker förslaget avseende krav på att revisionsgranskningen ska omfatta även lägenhetsregistret.

11 kap. 3 §
HSB tillstyrker förslaget.

Mot bakgrund av införandet av förverkandemöjlighet vid olovliga byggnationer, där rättelsemöjlighet vid senare tillstånd ges, har hyresmaxtablansprövningen fått så pass viktig betydelse för den enskilda att en överklagandemöjlighet är motiverad. HSB tillstyrker därför förslaget även i denna del.

11 kap. 5 §

HSB har inget att erinra mot förslaget.

**Ang. frågan om associationsrättsligt samtycke och skadestånd**

HSB anser att utredningen nått en felaktig slutsats ifråga om skyddsbehovet gentemot illojala åtgärder vidtagna av byggnande styrelser. Det ärolyckligt att någon särreglering inte föreslås för att skydda blivande medlemmar gentemot illojala åtgärder vidtagna av byggnadsstyrelser (se 9.8.6).

HSBs uppfattning är att de stora aktörerna på marknaden har rutiner som avser tillse att illojala åtgärder inte vidtas. I merparten av alla nybyggnationer sköts således styrelsearbetset på ett ansvarfullt sätt som tillgodoser även framtidiga intresse. Det förekommer dock tvärt alljämt missbruk av byggnadsansvars position, av vissa, främst mindre, aktörer som inte har samma intresse av att agera långsiktigt på marknaden.

Den utökade rätten att främjade förhandsavtal bedöms tvärt inte ge ett tillräckligt skydd mot illojalt agerande, eftersom de ogynnsamma avtalen som kan ha ingåtts som regel först upptäcks under den aktiva förvaltningsfasen, d.v.s. efter upptäckningar skett och förvaltningen övertagits från byggnadsstyrelsen. Illojalt ingångna avtal kan sällan med framgång angripas rättsligt, då det är mycket svårt med nuvarande rättsordning att nå framgång med en talan om jämnkning eller ogiltighet för ett avtal som ingåtts i enlighet med avtalslagens formkrav mellan två formellt olika juridiska personer.

HSB delar utredningens uppfattning om att samtycke från samtliga medlemmar som regel bör utsläcka möjligheten till skadeståndstalan. Just i den byggande föreningen föreligger dock en sådan särpräglad situation, där föreningens framtid vilar hos personer som har andra ekonomiska intressen och som inte avser att långsiktigt bo i föreningen, att det blir en orimlig rättsföljd att samtycke från dessa medlemmar ges denna typ av rättsverkan. Det är HSBs uppfattning att en lämplig reglering hade varit att det i stället reglerats i lagtext att samtycke från medlemmar under period innan bostadsrättsföreningens lägenheter upplätits inte medför att rätten till att utkräva skadestånd utesluts.
Övriga synpunkter

Förslag att nyttjanderäten till en bostadsrätt kan förverkas vid upprepade olovliga andrahandsupplätelser

En fråga som diskuterats allt mer den senaste tiden är bostadsuthyrning via tjänsten Airbnb. Det innebär en korttidsuthyrning av bostäder. Men även mer traditionell andrahandsuthyrning är en fråga som ökar under semestertider. Mot bakgrund av detta skickade HSB tillsammans med övriga aktörer nedan i denna korta skrivelse rörande frågan till utredningen, men då den inte behandlades av utredningen vill vi framföra dessa synpunkter ytterligare en gång.

När hyresnämnden prövade frågan om tillstånd till andrahandsupplätelse vid upprepade upplätelser av bostadsrätt genom tjänsten Airbnb för en tid sedan ansågs det vara i kommersiellt syfte och att likna vid hotelverksamhet, vilket inte bedömdes vara tillåtet.

Att upplåta en lägenhet olovligen i andra hand är grund för uppsägning av nyttjanderätten till lägenheten. Enligt gällande regler är det juridiskt svårt för en bostadsrättsförening att agera mot att en bostadsrättsbivar, som utan tillstånd hyr ut sin lägenhet i kortare perioder, via till exempel Airbnb, då den olovliga andrahandsupplätelsen ofta hinner upphöra innan föreningen hinner agera.

Rikesbyggen, Boetaderätterna, Fastighetsägarna och HSB föreslår att det bör införas förbättrade möjligheter för en bostadsrättsförening att agera mot systematiska olovliga andrahandsuthyrningar. Vi föreslår att det bör införas regler motsvarande de bestämmelser som idag finns vid obetalda avgifter. Förslaget medför att en bostadsrättsbivar vid upprepade olovliga andrahandsupplätelser ska förlora möjligheten att vidta rättelse och att nyttjanderätten då kan förverkas.

För att underlätta tillämpningen föreslås att det i förarbeten ges riktlinjer för bedömningen av när en bostadsrättsbivar kan förlora möjligheten att vidta rättelse. En rimlig nivå föreslås vara två till fyra tillfällen under en period av upp till ett år.

I lag anges även en tvåmånadersfrist för bostadsrättsföreningen att agera när den fått kännedom om en olovlig andrahandsupplätelse för att inte förlora rätten att vidta åtgärder. Om en bostadsrättsförening inte agerat vid en upplätelse hindrar det inte att bostadsrättsföreningen, om ytterligare olovliga upplätelser sker, skickar en rättelseanmodan vid det nya tillfället av en olovlig andrahandsupplätelse. Tvåmånadersfristen börjar vid en ny upplätelse löpa på nytt.

Syftet med förslaget är att ge bostadsrättsföreningarna möjligheter att agera mot systematiska upplätelser utan tillstånd. Bostadsrättsföreningarna har utrymme att genom egna interna riktlinjer bestämma över om bostadsrättsföreningen tillåter kortare andrahandsupplätelser under exempelvis sommarperioden. En bostadsrättsförening har, liksom nu möjlighet att vara mer generös än lagen.

Rikesbyggen, Boetaderätterna, Fastighetsägaren och HSB har tagit fram riktlinjer i syfte att förenkla hanteringen av ansökan om tillstånd till andrahandsupplätelse. Ett mål med riktlinjerna är att dessa ska leda fram till en mer enhetlig hantering av andrahandsupplätelser och därigenom skapa en tydligare praxis, vilket ska underlätta för bostadsrättsföreningarna.
Stockholm, dag som ovan

[Signature]

Anders Lago, ordförande
HSB Riksförbund