

[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)

[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)

2021-12-21

Ju2021/03758

Remissvar gällande Promemoria Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden, SOU 2017:31, Diarienumr: Ju2021/03758

*Bofrämjandet är politiskt obunden och oberoende organisation, som verkar för en fungerande bostadsmarknad i Sverige. Organisationen samlar idag 32 medlemsföretag, som tillsammans verkar för att nå Bofrämjandets vision om en fungerande bostadsmarknad, där en egen bostad kan bli verklighet för alla. Bofrämjandet tar fram rapporter och verkar för en saklig debatt, som ska föra bostadspolitiken framåt för ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande i Sverige.*

**Sammanfattningsvis vill Bofrämjandet:**

- Att en underhållsplan ska vara maximalt 30 år, med krav på löpande uppdatering.
- Att information om projekt och objekt ska finnas tillgänglig för intressenterna minst sju dagar innan det första förhandsteckandet sker.
- Att den beräknade tidpunkten för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt, i ett förhandsavtal, inte ska få avse ett tidsintervall om mer än tre månader.
- Att även tidpunkt för tillträde ska preciseras i förhandsavtal, med ett intervall som inte får avse mer än sex månader.
- Att ett avtal ska tecknas i samband med upplåtelsen, där tidpunkten för tillträdet ska kunna anges som ett intervall om en månad.
- Att rösträtten begränsas till max 1/lägenhet oaktat hur många medlemmar som äger den lägenheten.

**Bofrämjandets yttrande**

Bofrämjandet ställer sig i huvudsak bakom de förändringar som utredningen föreslår, men önskar följande kompletteringar alternativt vidareutveckling av utredningens förslag.

*Teknisk underhållsplan*

I promemorian föreslås att en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren bifogas den ekonomiska planen.

Bofrämjandet, som tidigare utvecklat motiven för 30-åriga underhållsplaner i sitt tidigare remissvar, hänvisar här till det tidigare remissvaret samt till aktuellt remissvar från Byggföretagen.

Osäkerheterna kring om och när en åtgärd är aktuell är stora vid en så lång tidshorizont. Informationsvärdet i uppgifterna blir inte tillräckligt relevant. Konsekvensen av promemorian är att lika mycket pengar ska avsättas för yttre underhåll under så lång tid som 50 år, vilket i sak innebär att den tidiga generationen boende, som köper nyproduktion, subventionerar föreningens framtida medlemmar. Nyttan av en 50-årig underhållsplan för konsumenten är försumbar, medan de negativa konsekvenserna för konsumenten i nyproduktion, och därmed för nyproduktionen av bostäder i brf, kan bli påtagliga.

Bofrämjandet avstyrker förslaget och vill istället att krav ställs på att kontinuerligt hålla underhållsplanen uppdaterad och att gälla 30 år framåt.

#### *Informationskrav*

Det är viktigt att köparen av bostadsrätt får rätt och tillräcklig information i samband med sin affär. Det kan det ändå innebära svårigheter för köparen att ta till sig av informationen och framförallt att kunna använda den för relevanta jämförelser och konsekvensbedömningar. Förslaget innebär ett steg mot ökad transparens och jämförbarhet, men konsekvenserna av att en bostadsrättsförening inte uppfyller informationskravet är dock oklara.

#### *Betänketid*

Det är positivt att förhandstecknaren får viss tid för att överväga ett erbjudande. Förhandstecknarens intresse om att få tid att överväga, behöver vägas mot bostadsproducentens intresse att projekten inte ska försenas med ökade kostnader för bostadskonsumenten. I många fall föregås förhandsavtalet av så kallade bokningsavtal eller reservationsavtal. Nyttan med kravet på betänketid blir då begränsad och riskerar istället att fördröja processen för både konsumenten och producenten. Bofrämjandet föreslår att kravet istället utformas så att väsentlig information finns tillgänglig för konsumenten, i enlighet med förslagen i promemorian, i god tid – förslagsvis sju dagar - innan det första tecknande av förhandsavtal sker. I detta skede torde, för köparens beslut om köp, snarare relevant och kritisk information vara uppgift om tidpunkt för upplåtelse och tillträde preciserad till ett bestämt tidsintervall.

#### *Tidpunkt för upplåtelse*

I promemorian föreslås att den beräknade tidpunkten för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt som anges i ett förhandsavtal inte ska få avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

Bofrämjandet anser att det behövs ett förtydligande i vad som avses med tidpunkt.

Bofrämjandet tillstyrker att den beräknade tidpunkten för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt som anges i ett förhandsavtal inte ska få avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

För konsumenten är dock även tillträdesdatumet av stor vikt. Bofrämjandet föreslår därför att även tillträdet bör anges i förhandsavtal med ett intervall som inte får avse mer än sex månader.

Bofrämjandet anser att förslaget bör kompletteras med krav på att ett avtal tecknas i samband med upplåtelsen och att det här ska anges tidpunkt för tillträde. Hur långt ett sådant intervall ska tillåtas

vara bör dock ske med respekt för att ett litet leveransproblem kan få relativt stora effekter. Förslagsvis bör tidpunkten för tillträdet kunna anges som ett intervall om en månad. En sådan ordning skulle kunna ge ökad trygghet för köparen och en ökad tydlighet för byggföretaget och därmed gynna bostadsbyggandet och bostadsrätten som upplåtelseform.

#### *Rösträtt per medlem*

Bofrämjandet tillstyrker förslaget om att en röst per medlem inte ska kunna skrivas bort i stadgarna. Möjligtvis bör ytterligare utredas om rösträtten inte också ska begränsas till max 1/lägenhet, oaktat hur många medlemmar som äger den lägenheten.

I övrigt ansluter Bofrämjandet till det yttrande som Byggföretagen ingett.

Bofrämjandet 2021-12-21



Ola Månsson