

Justitiedepartementet

ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: ju.L1@regeringskansliet.se.

Stockholm 2021-12-20

Remissvar avseende:

Promemorian Tryggare bostadsrätt (diarienum Ju2021/03758)

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 200 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 350 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Inledning

Utredningens syfte är att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Merparten av de regelförändringar som föreslås bedömer Bostadsrätterna skulle ge ett stärkt konsumentskydd, vilket är positivt såväl för enskilda bostadsrättshavare, bostadsrätten som upplåtelseform samt för branschen.

Att köpa en bostad är många gånger den största affären som en person gör i sitt liv. Då är det viktigt att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden är adekvat så att en bostadskonsument kan känna sig trygg i samband med förvärvet men även som bostadsrättshavare därefter. Erfarenheten visar att det många gånger finns brister i kunskapen hos köpare avseende de olika delarna som köpet innebär. Lagstiftningen på området är komplex och ändringar bör övervägas noga, dels för att inte påverka bostadsbyggandet i negativ riktning, dels för att inte ändra balansen i ansvar mellan bostadsrättshavare och föreningen. Detta är utgångspunkten i vårt remissvar.

Våra kommentarer nedan följer förslagen i kapitelindelningen i promemorian.

4. Principen om lika rösträtt

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget men vi vill uppmärksamma det finns situationer där det kan påverka föreningar negativt.

En farhåga Bostadsrätterna har med den föreslagna regleringen är att den kan leda till problem i vissa bostadsrättsföreningar som utan nackdel för minoriteten har gjort avsteg från vanliga röstregler. Vi har bland annat sett att sådana lösningar förekommer i föreningar med fritidsboenden och bostadsföreningar som omregistrerats till bostadsrättsföreningar och som behållit sina tidigare röstregler. Förslaget kan även leda till problem i föreningar som upplåtit garage med bostadsrätt. Dessa garagebostadsrätter har oftast en begränsad rösträtt på föreningsstämma, till exempel en tiondels röst. Med de föreslagna förändringarna skulle denna skillnad, så vitt vi kan utläsa av lagförslaget, försvinna vilket skulle vara olyckligt och exempelvis kunna medföra att kontrollen över föreningen flyttas från de boende till innehavarna av garageplatserna. Visserligen kan en medlem inneha en bostadsrätt och en garageplats och därmed enligt huvudregeln endast en röst, men det finns även föreningar som har externa medlemmar som innehar upplåtna garageplatser.

Vi föreslår därför att bostadsrätter i form av garage, lager och andra utrymmen som i första hand används som förvaringsutrymmen tillåts att ha en begränsad rösträtt enligt hur antalet lägenheter beräknas i 1 kap 5 § 2 stycket bostadsrättslagen (1991:614).

Som Bostadsrätterna förstår förslaget finns det inte något hinder mot att i stadgarna tillerkänna varje medlem en röst vilket främst vid ombildning skulle kunna leda till att en oseriös aktör delar medlemskapet i en bostadsrätt mellan ett stort antal personer. Ett sådant upplägg skulle leda till ett oönskat stort inflytande över föreningen. Detta skulle kunna förhindras genom en lagreglering innebärande att ingen bostadsrätt kan ha ett större inflytande än ett visst maxantal röster. Det som i sammanhanget kan vara svårt är emellertid vilket detta antal skulle vara då det riskerar att slå fel i små föreningar. Ett alternativ skulle kunna vara en lösning likartad den som förekommer i samfällighetsföreningar. Där får en medlems röstetal inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande

röstberättigade medlemmar (49 §, 1 stycket lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter). Fördelarna med den föreslagna regleringen överväger emellertid nackdelarna och befarade svårigheter kan lösas genom att de ovan föreslagna förändringarna.

5.1 Ett krav på information i erbjudandet införs

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Det är självklart av vikt att en köpare av bostadsrätt är väl insatt i sin affär. Enligt promemorian ska informationen vara begriplig (med hänvisning till regeringens proposition 2004/05:14 om distans- och hemförsäljning) på ett sådant sätt att en person inte behöver ha svårigheter att ta till sig av informationen. Det är lovvärt men med mycket information finns ändå en risk att en köpare inte tar till sig denna. På marknaden är många köpare sannolikt mestadels intresserade av själva objektet de tecknar sig för, snarare än formella aspekter.

Av promemorian framgår det inte vilka sanktioner som kan komma i fråga om en bostadsrättsförening inte uppfyller kravet på information. Vi föreslår därför ett förtydligande i denna del och ifall bristande information anses vara ett skäl för att förhandstecknaren ska kunna frånträda förhandsavtalet.

5.2 En betänketid införs

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Det är positivt att förhandstecknaren får viss tid för att överväga erbjudandet. Givetvis ska det vara en avvägning mellan förhandstecknarens intresse om att få tid att överväga, liksom bostadsproducentens intresse om att projekten inte ska försenas med ökade kostnader för bostadskonsumerten.

6.1 Den beräknade tidpunkten för upplåtelse begränsas i tid

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget med nedanstående synpunkt.

I promemorian diskuteras om tidpunkten för upplåtelsen kan begränsas till ett bestämt datum. Vi instämmer i slutsatsen att det kan finnas sådana osäkerheter tidigt i projektet som gör det

svårt att ange ett bestämt datum. Att ange ett kvartal för upplåtelsen framstår som en rimlig kompromiss och innebär att konsumentskyddet stärks.

Köparen uppfattar i de flesta fall att upplåtelsen är synonymt med tillträdet. Med nuvarande förslag förefaller det möjligt att upplåta men inte tillträda. Det bör tydliggöras att med upplåtelse avses att bostadsrättshavaren har rätt att ta bostadsrätten i besittning och därmed flytta in.

6.2 Föreningens ansvar vid försening förtydligas

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget

Ur ett konsumentperspektiv är förtydligandet i grunden positivt. Det finns dock en annan aspekt och det är tryggheten i ett bostadsprojekt för samtliga köpare.

Förslagen i 5.2, 6.1 och 6.2 innebär en viss osäkerhet för bostadsproducenten samt för de konsumenter som avser att fullfölja sitt köp. Om fler förhandstecknare tillåts att lämna avtalet innebär det en större ekonomisk osäkerhet för kvarvarande köpare. Visserligen garanterar många bostadsproducenter att de köper resterande bostadsrätter i ett projekt, men alla väljer av olika anledningar att inte göra det. Information om sådana förutsättningar borde ingå i den information som lämnas till köparna för att de ska ha en möjlighet att väga in aspekten vid sin bedömning.

7. Teknisk underhållsplan

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget

En bostadsrättsförening kan finansiera ett kommande underhållsbehov på olika sätt, till exempel ett sparande i bank, lån i bank eller försäljning av ombildade hyresrätter. En förenings ekonomi kan därmed vara hållbar även om det inte finns sparat kapital till en särskild åtgärd. Förslaget kan tolkas som att en förening måste spara kapital för kommande underhåll, vilket skulle innebära kraftigt höjda avgifter. Vi förespråkar därför ett förtydligande om hur den tekniska underhållsplanen ska beaktas och tillämpas i samband med intygsgivning av ekonomiska planer.

8. Information i årsredovisningen

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Att ta till sig av innehållet i en årsredovisning är svårt för såväl köpare som för befintliga medlemmar i en bostadsrättsförening. Vi är därför positiva till informationen blir mer lättillgänglig och transparent.

I delar av landet finns föreningar som har mark upplåten med tomträtt. Detta har under senare år blivit en betydande utgift i och med att markvärdet stigit kraftigt och därmed de berörda föreningarnas avgälder. Utgiften kan vara den största enskilda kostnaden för föreningarna och vi menar att en sådan upplysning är av yttersta vikt för en köpare. Därför bör det övervägas om krav ska införas om att årsredovisningen ska innehålla information om detta med tillhörande riskbedömning.

9. Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Bostadsrättsföreningar håller sig inte i alla lägen informerade om lagändringar. De föreslagna ändringarna vad gäller röstregler innebär stora konsekvenser i en del föreningar och alla kommer inte att ha ändrat sina stadgar när lagändringarna träder i kraft. Vi bedömer att det finns en risk för att osäkerhet om vilka röstningsregler som gäller kan komma att uppstå på föreningsstämmor i de fall föreningar inte har hunnit ändra sina stadgar. Om förslaget genomförs är det viktigt att tydligt och omgående informera om det.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till vd eller Kenny Fredman, samhällspolitisk chef, kenny.fredman@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist, vd

ulrika.blomqvist@bostadsratterna.se