

Till Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se, ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2021/03758

Stockholm 2021-12-21

Remissvar promemorian Tryggare bostadsrätt

Fastighetsägarna är en riksomfattande branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad med stort fokus på hållbarhet, stadsutveckling och trygghet. Fastighetsägarna har ca 15 000 medlemmar och dessa äger tillsammans ca 80 000 fastigheter för kontors-, handels-, industri-, samhälls- och bostadsändamål. Av Fastighetsägarnas medlemmar är ca 3 000 bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade promemoria.

1 Förslagen i promemorian

I promemorian lämnas ett antal förslag med syfte att stärka konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrättslägenheter. Förslagen innefattar en rätt för en förhandstecknare att få relevant information bland annat vad gäller risker som kan påverka beslutet att teckna förhandsavtal. Förhandstecknaren föreslås även få en betänketid om minst en vecka vid erbjudande att teckna förhandsavtal. Vidare innebär förslagen att den beräknade tidpunkten som enligt lag ska anges i förhandsavtalet får avse en tidsperiod om högst ett kvartal. Det föreslås också att föreningens ansvar vid förseningar tydliggörs i lagtext.

Förslag lämnas på att avsteg som huvudregel inte får göras från principen om medlemmars lika rösträtt.

Dessutom föreslås förändringar av förslag som lämnades i utredningsbetänkandet *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden* (SOU 2017:31). Förslagen innebär att en teknisk underhållsplan ska fogas till den ekonomiska planen och att årsredovisningslagen ändras så att det i en bostadsrättsförenings årsredovisning ska ingå en kassaflödesanalys och vissa nyckeltal samt upplysningar om föreningen redovisar ett negativt resultat.

2 Fastighetsägarnas synpunkter

Allmänt om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Fastighetsägarna anser att konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter bör stärkas, dock utan att rubba balansen i sådan mån att möjligheten att investera i nyproduktion minskar. Särskilt med hänsyn till behovet av nya bostäder idag är stort på vissa orter. Fastighetsägarna välkomnar därför förslagen i promemorian. Förslagen är i huvudsak väl avvägda och kommer i Fastighetsägarnas mening tillsammans med andra förslag i utredningen *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden* (SOU 2017:31) innebära förbättrat konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrättslägenheter. Fastighetsägarna anser dock att det är olyckligt att det idag inte är känt exakt vilka förslag i SOU 2017:31 som avses föreslås i en proposition samtidigt med förslagen i promemorian.

Fastighetsägarna anser att det av flera skäl vore lämpligt med ett redovisningsregelverk som är anpassat för bostadsrättsföreningar. Inte minst för att underlätta för medlemmars och bostadsrättsköparens insyn i bostadsrättsföreningens ekonomi. Fastighetsägarna vill därför framföra att regeringen bör överväga att gå vidare med det branschförslag som presenterades inom ramen för SOU 2017:31.

Ytterligare krav på den ekonomiska planen

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget på att en 50-årig underhållsplan ska bifogas den ekonomiska planen. Det är viktigt att presumtiva bostadsrättshavare kan få en bild av framtida kostnader för underhåll för att lättare kunna bedöma hur bostadsrättsföreningens ekonomi och årsavgiften kan tänkas påverkas. Vidare kommer det sannolikt leda till att den nybildade föreningen även framledes kommer hålla planen uppdaterad och använda den för planeringen av föreningens ekonomi. Detta är positivt även för framtida bostadsrättshavare.

Fastighetsägarna har dock svårt att utläsa om och hur underhållsplanen avser påverka intygsgivningen, utöver det faktum att den ska finnas. Ett klagande rörande detta vore värdefullt.

Förhandsavtal

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget i promemorian om att den beräknade tidpunkten för upplåtelsen i förhandsavtal inte får avse ett tidsintervall om mer än tre månader. Högsta domstolen konstaterar i målet NJA 2021 s. 245 att man kan utgå från den sista dagen i ett tidsintervall vilket Fastighetsägarna anser är en rimlig tolkning. En för lång tidsintervall innebär dock att det blir svårt för förhandstecknaren att få en tydlig bild av när en upplåtelse förväntas bli aktuell. Fastighetsägarna välkomnar även att förhandstecknaren ska få information om de viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet och avtalsförhållandet mellan föreningen och förhandstecknaren och när de beräknas inträffa. Det torde nämligen finnas risk att förhandstecknare sammanblandar upplåtelse tidpunkten med tillträdestidpunkten, något som är olyckligt men som kan motverkas med informationen.

Erbjudande om förhandsavtal/betänketid

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om att bostadsrättsföreningen ska lämna ett skriftligt bindande erbjudande som innehåller samtliga avtalsvillkor samt att förhandstecknaren ska erbjudas en betänketid som inte får vara kortare än sju dagar med följande kommentar.

Såväl förslaget till 6 a som 6 b §§ innehåller en otydlighet gällande följderna av att reglerna inte efterföljs. Enligt promemorian utformas förslagen i 6 a § med 13 a § konsumentkreditlagen som förebild. Bestämmelsen i konsumentkreditlagen är näringsrättslig och inte civilrättslig och till bestämmelsen knyts bestämmelser om tillsyn. Motsvarande bestämmelser om tillsyn saknas dock i promemorians förslag. Fastighetsägarna anser att det är viktigt att det i propositionen klargörs vilka följder brott mot bestämmelserna får. Fastighetsägarna anser att det är viktigt att de föreslagna reglerna är bindande så att de får den avsedda effekten. Fastighetsägarna är dock tveksamma till att reglerna ska betraktas som civilrättsliga formkrav. Eftersom det handlar om omfattande information som ska lämnas med erbjudandet och det kan finnas vissa tolkningssvårigheter, till exempel hur lång betänketiden behöver vara med hänsyn till att även tid för t.ex. postgång ska beaktas vore det olyckligt om mindre brister eller felaktigheter leder till att avtalet blir ogiltigt. En sådan tolkning riskerar nämligen till att leda till ett stort antal rättsprocesser liknande de som uppkommit de senare åren med anledning av tvister om förhandsavtal och en onödig risk för föreningen och därmed de bostadsrättshavare som inte häver sina förhandsavtal. Samma sak kan inträffa om det är oklart vilken ställning reglerna har.

Information som ska lämnas tillsammans med erbjudandet om förhandsavtal

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget på att information ska lämnas tillsammans med erbjudandet om förhandsavtal och bedömer att de informationspunkter som anges i förslaget är lämpliga. Precis som det konstateras i promemorian kan det vara delar av informationen som inte behöver lämnas till exempel vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och det är därför bra att det klargörs att det i dessa fall inte är nödvändigt.

Beträffande punkt 2 i den information som ska lämnas är Fastighetsägarna dock tveksamma till att det tillräckligt tydligt framgår vad som avses med *byggföretaget*. I promemorian (s. 33) anges att det byggföretag som är huvudansvarig för byggprojektet ska anges. I en byggentreprenad kan ansvaret fördelas olika. Det kan tänkas att bostadsrättsföreningen har ett avtal med en huvudentreprenör men det finns även situationer där bostadsrättsföreningen har flera avtalsparter med delat ansvar.

Principen om en medlem en röst

Fastighetsägarna välkomnar förslagen i promemorian. Den kooperativa grundprincipen i en bostadsrättsförening bygger på medlemsinflytande och det torde i allmänhet saknas skäl att tillåta avvikelser från denna princip. Möjligheten till sådana avvikelser har tidigare utnyttjats till exempel i ett uppmärksammat fall i Malmö. Genom att frånta medlemmar möjligheten till inflytande i fråga om till exempel styrelseval försvinner de grundläggande skyddsmekanismer som lagen bygger på.

Fastighetsägarna bedömer att den absoluta merparten av bostadsrättsföreningar idag har stadgar som överensstämmer med förslaget. Det finns dock även föreningar som har stadgar som avviker från principen om en medlem en röst. Det vanligaste torde vara stadgebestämmelser som innebär

att en medlem som innehar fler bostadsrätter också har fler röster. Det finns även föreningar som på olika sätt knyter rösträtten till annat, till exempel andelstal. Detta torde däremot vara mer ovanligt.

Fastighetsägarna anser dock att den föreslagna lagtexten i 9 kap. 14 § är svårläst. Genom att byta plats på meningarna i punkten 1 torde läsningen underlättas något. Eftersom första och andra stycket tycks motsägelsefulla bör texten förtydligas, t.ex. på följande sätt:

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om *det* inte har bestämts i stadgarna att varje medlem har en röst. En bestämmelse i stadgarna som i annat fall innebär en avvikelse från att varje medlem har en röst gäller inte.

Information i årsredovisningen

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget att en bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla en kassaflödesanalys. Det är dock som lyfts i promemorian viktigt för Bokföringsnämnden i sin vägledning tar hänsyn till att kraven riktar sig till bostadsrättsföreningar och inte större bolag.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget att införa ett krav på nyckeltal i bostadsrättsförenings årsredovisning. Beträffande de nyckeltal som föreslås är dessa bra. Det får dock påpekas att nyckeltalet för sparande för underhåll och återinvesteringar per kvadratmeter inte överensstämmer med branschförslaget till skillnad från vad som anges i promemorian.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget att om en bostadsrättsförenings resultat innebär en förlust ska det i årsredovisningen lämnas en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. En bostadsrättsförening kan av olika skäl gå med förlust utan att det innebär att ekonomin inte är i balans. Det är därför bra att föreningen behöver göra en bedömning av om en förlust innebär en risk för framtiden och också lämna en upplysning om detta i årsredovisningen. Fastighetsägarnas uppfattning är att det idag är svårt för medlemmar i en bostadsrättsförening att bedöma vad ett negativt resultat innebär och att frågor ofta uppkommer i föreningar som redovisar ett sådant.

Övergångsbestämmelser

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till övergångsbestämmelser och att de nya reglerna om rösträtt börjar gälla omedelbart vid ikraftträdandet. Med anledning av den relativt korta tiden innan lagstiftningen kan tänkas införas kan dock problem uppstå för föreningar som av andra skäl är i begrepp att ändra och registrera nya stadgar. Fastighetsägarna föreslår därför att stadgebestämmelser som avviker från de nya reglerna ska bli ogiltiga från ikraftträdandet men att stadgar som innehåller sådana villkor ska få registreras under en övergångsperiod om till exempel sex månader. Detta då stadgeändring i allmänhet kräver två stämmobeslut vilket kan ta en längre tid. Det är tänkbart att föreningar genomgår en stadgeändringsprocess men förhindras från att registrera stadgarna utan nya stämmor.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Verkställande direktör

Johan Kleveland
Förbundsjurist