

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

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

Riksbyggens synpunkter på promemoria Dnr Ju2021/03758 - Tryggare bostadsrätt

Riksbyggen tillstyrker majoriteten av promemorians förslag

Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerad promemoria och får därför anföra följande.

Utredningens syfte är att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Merparten av de regelförändringar som föreslås bedömer Riksbyggen skulle ge ett stärkt konsumentskydd och vi hoppas därför att de genomförs. Det skulle vara positivt såväl för enskilda bostadsrättshavare som för branschen i stort.

Ekonomisk plan

Riksbyggen tillstyrker i och för sig förslaget att det till den ekonomiska planen ska bifogas en teknisk underhållsplan avseende fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov. Riksbyggen ser positivt på en standardisering avseende innehåll, utformning och tillämpning av denna plan. Riksbyggen efterfrågar emellertid ett förtydligande avseende hur den tekniska underhållsplanen ska beaktas och tillämpas i samband med intygsgivning av ekonomiska planer.

Så som förslaget är utformat idag skulle det ekonomiska beaktandet av det kommande 50-åriga underhållsbehovet leda till att avgifterna i den nyproducerade bostadsrättsföreningen i vart fall skulle behöva dubbleras för att ekonomin skulle kunna anses långsiktigt hållbar. Det får inte glömmas bort att inte alla investeringar och allt underhåll i en bostadsrättsförening finansieras ur en sparad kassa. Finansiering kan ske även genom att föreningen tar upp lån eller exempelvis upplåter hyresrätter med bostadsrätt, vidare kan en höjning ske vid ett senare tillfälle för att finansiera ett förestående underhåll. Det torde inte vara lagstiftarens syfte att bostadsrättsföreningar ska sitta på stora kassor i syfte att om 50 år ha "sparat ihop" till exempelvis ett stambyte.

Det sparande som föreslås skulle vidare innebära att föreningarna skulle bygga stora kassor med åtföljande behov av kompetens för administration och placering av kapitalet för att säkerställa värdet av detsamma den dag då underhållet/återinvesteringen avses utföras. En kompetens som föreningarna sannolikt tvingas söka externt med den osäkerhet det innebär då föreningarna i sin verksamhet inte bedriver finansiell verksamhet. Rena kapitalplaceringar och penningpekulationer ligger vidare utanför föreningarnas verksamhetsområde då ekonomin är tänkt att utgå ifrån självkostnadsprincipen. Beroende på hur riskfylld en penningplacering är kan

inte nekad ansvarsfrihet för en styrelse uteslutas om exempelvis fondplaceringar gått dåligt.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om ekonomiska planer och intygsgivare.

Förhandsavtal

Riksbyggen tillstyrker förslaget om att den beräknade tidpunkten för upplåtelsen inte får avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

Riksbyggen tillstyrker förslaget om att förhandstecknaren ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga ett erbjudande om förhandsteckning.

Riksbyggen ser en svårighet i att fastställa erbjudandetidpunkten från vilken betänketiden löper, utgår fristen från när den tilltänkta förhandstecknaren exempelvis erhåller ett e-postmeddelande med erbjudandet eller är det från den tidpunkt då personen ifråga faktiskt tar del av erbjudandet? Riksbyggen önskar ett förtydligande på denna punkt.

Det är Riksbyggens uppskattning att förslaget rent administrativt – för det fall att det genomförs – kommer att leda till att säljprocessen i nyproduktion ökar från ca 3-5 veckor till uppemot 3-4 månader. Det kan i sin tur försena byggstarten kraftigt och därmed också påverka så att den beräknade tidpunkten för upplåtelse inte längre blir möjlig att hålla. Det är inte ovanligt att intressenter listar sig för flera lägenheter. Om en sådan intressent erbjuds sitt andra eller tredjehandsval är det inte osannolikt att hen avvaktar att anta erbjudandet tills betänketiden avseende högre listade bostadsrätter löpt ut, vilket i sin tur får motsvarande fördröjande verkan bakåt i kölistan. Detta är emellertid ett problem som får lösas administrativt hos oss på Riksbyggen genom att vi projekterar för längre säljperioder. Ovanstående resonemang lika tror Riksbyggen att en ångervecka istället för en betänketid skulle leda till en något snabbare säljprocess då det rent psykologisk tar emot mer att ångra ett antaget erbjudande än att avstå från att aktivt bekräfta erbjudandet.

Riksbyggen tillstyrker att föreslagen information ska lämnas tillsammans med erbjudandet om förhandsteckning. Riksbyggen ser positivt på att det uttryckligen framgår att informationen ska vara klar och begriplig. Riksbyggens ser en utmaning i att lämna en så omfattande informationsmassa på ett så lättillgängligt sätt men anser å andra sidan inte att någon av de informationspunkter som föreslås är överflödiga. Riksbyggen önskar en precisering av vad som avses med punkten 3; de viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet och i avtalsförhållandet med förhandstecknaren till och med tillträdet osv. Hur detaljerad ska redovisningen av byggprocessens kommande steg vara?

Riksbyggen önskar ett klargörande av eventuella sanktioner för det fall att informationskravet inte uppfyllts. Riksbyggen ser ett problem i om bristande information får till effekt antingen att betänketiden löper till dess att fullständig information får anses ha lämnats eller till att den leder till en rätt att frånträda ett redan tecknat förhandsavtal. Det är Riksbyggens farhåga att en sådan ordning leder till att systemet utnyttjas som ett sätt att komma ur tecknade avtal då marknaden sviktar. För det fall att felaktig eller avsaknad av information ska ge

förhandstecknaren rätt att avträda förhandsavtalet bör det ställas upp ett väsentlighetskrav på bristen. Ett alternativ är att regleringen inte konstrueras civilrättsligt utan att en eventuell tillsynsmyndighet istället riktar eventuella sanktioner mot den som upprättat avtalet. Ett problem med en sådan ordning är emellertid att det är bostadsrättsföreningen som drabbas trots att det i de flesta fallen är stiftarna som utgör föreningen vid förhandstecknandet och som därför bör sanktioneras.

Riksbyggen tillstyrker den redaktionella ändring som föreslås innebärande att förhandstecknarens rätt till frånträde vid försenad upplåtelse inte gäller vid förhandstecknarens culpa – detta oavsett om föreningen varit culpös eller inte.

Rösträtt

Riksbyggen tillstyrker förslaget om att utgångspunkten ska vara en röst per medlem med den begränsning att om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst om det inte bestämts i stadgarna att varje medlem har en röst.

En farhåga Riksbyggen har med den föreslagna regleringen är att den kan leda till problem i nyproduktion då boendemedlemmar får ett oönskat inflytande över entreprenaden – något som idag kan undvikas genom att stiftarna ges ett betydande inflytande över föreningen genom röstdifferentiering. Fördelarna med den föreslagna regleringen väger emellertid över nackdelarna och befarade svårigheter kan lösas genom att upplåtelsen planeras ske sent i byggprocessen.

Som Riksbyggen 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 vilket 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, den svåra ekvationen i sammanhanget är emellertid vilket detta antal skulle vara då det riskerar att slå fel i små föreningar.

Riksbyggen är positiv till att det även framledes ska vara möjligt att genom stadgebestämmelse begränsa rösträtten för medlem som exempelvis inte betalat sina avgifter till föreningen.

Årsredovisningens innehåll

Riksbyggen tillstyrker att en kassaflödesanalys ska ingå i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förvaltningsberättelse och nyckeltal

Riksbyggen tillstyrker utredningens förslag om redovisning av nyckeltal i förvaltningsberättelsen. Riksbyggen har sedan tidigare tillsammans med ett antal aktörer föreslagit en sådan ordning med den skillnad att nyckeltalet sparande för underhåll och nyckeltalet för återinvesteringar varit separata. Det förstnämnda nyckeltalet ger därmed ett mått på föreningens faktiska behov medan det andra kan knytas till den tekniska underhållsplanen. I utredningens förslag har dessa två bakats ihop till ett nyckeltal – sparande för underhåll och återinvesteringar per kvadratmeter. Detta sammanslagna nyckeltal kan av skäl vi angett ovan i anslutning till resonemanget om den tekniska underhållsplanen endast erhålla ett tillfredsställande

värde i relation till årsavgifterna om dessa sätts avsevärt högre redan från den första upplåtelsen. Riksbyggen tror inte att detta är förslagets egentliga avsikt.

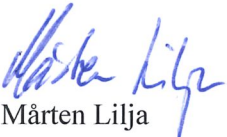
Ikraftträdande

Riksbyggen anser att det är särskilt positivt att begränsningarna av vilka avvikelser som får göras i stadgar beträffande medlemmarnas rösträtt föreslås gälla även för de stadgar som gäller vid ikraftträdandet samt att stadganden som strider mot dessa regler ska vara ogiltiga. Utan sådana bestämmelser angående ikraftträdande riskerar vi att ännu många år dras med stadgar som inte tillgodoser konsumentskyddet.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se



Märten Lilja

Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095

e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.