

Justitiedepartementet

Endast via e-post:

Ju.remissvar@regeringskansliet.se

Ju.L1@regeringskansliet.se

Dnr Ju2021/03758

Stockholm den 17 december 2021

Remissyttrande – Tryggare Bostadsrätt

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB ("**SBC**") inkommer med följande yttrande med anledning av rubricerat förslag.

SBC är en av de ledande aktörerna på den svenska marknaden som primärt erbjuder förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Förvaltningstjänster omfattar tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster. Bolagets affärsidé är att vara bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för en aktiv och hållbar förvaltning. SBC har arbetat med bostadsrätter sedan 1921.

SBC ser positivt på att lagstiftaren söker säkerställa att köpare av nyproducerad bostadsrätt omfattas av ett ändamålsenligt konsumentskydd. SBC inger följande yttrande.

Förhandsavtal

SBC har inget att erinra mot förslaget vad avser stärkt skydd i förhandsavtalen, eftersom det inte är SBCs huvudsakliga verksamhetsområde. SBC önskar framhålla att vi ser positivt på ett stärkt konsumentskydd i denna del, främst vad gäller beräknad tidpunkt för tillträde men även vad gäller de informationskrav vid förhandsteckning som föreslås.

Ekonomiska planen

SBC instämmer i att den ekonomiska planen bör innehålla en teknisk underhållsplan som tydliggör sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi. Det bör därmed också ställas krav på att den tekniska underhållsplanen innehåller information om de kostnader som beräknas uppkomma i och med det tekniska underhållet, exvis genom avsättning till fond för framtida underhåll. Större årsavgiftshöjningar kan då undvikas varpå värdet bostadsrättshavarnas investering och bostadsrättshavarnas privatekonomi kan säkras ytterligare.

Årsredovisningslagen

SBC framhåller vikten av att årsredovisningen innehåller nyckeltal såsom föreslås. Förslaget avseende kravet att upprätta en kassaflödesanalys i en bostadsrättsförening är bra då det är självkostnadsprincipen som ska följas. Här ska dock påpekas vikten av att en lekman är i behov av att förstå en kassaflödesanalys och därmed bör ges möjlighet att följa förändringarna i bostadsrättsföreningens kassa. Förslagsvis genom att regelverken blir specifika för verksamhetsområdet "Bostadsrättsföreningar" med en förenklad kassaflödesanalys. Uppgiftsskyldigheten vid ett negativt resultat är av stor vikt för en bostadsrättsinnehavare och informationen som ska avlämnas genom årsredovisningen bör standardiseras för dennes möjlighet att ställa uppgifter och bostadsrättsföreningens ekonomi i förhållande till en annan bostadsrättsförening.

Det föreslagna nyckeltalet för sparande för underhåll och återinvesteringar per kvadratmeter bör ses över. Såsom formeln föreslås: årets resultat + avskrivningar + avsättning för framtida underhåll/total yta i föreningen, beräknas resultatet felaktigt eftersom avsättning av framtida underhåll utgör en del av årets resultat.

Det bör framgå av nyckeltalet för sparandet om föreningen sätter av från medel de inte har vid ett negativt resultat. Hänsyn måste även tas till eventuellt ianspråktagande ur fonden för yttre underhåll. Förslag: Om årets resultat + ev ianspråktagande ur fond + avskrivningarna är = avsättningen, då är sparandet = avsättningen. Om beräkningen är mindre än avsättningen kan sparandet aldrig överstiga summan av de tre första parametrarna. Blir de tre delarna tillsammans mindre än noll är sparandet negativt. Detta med utgångspunkt att sparandet är det belopp som förs om till fonden för yttre underhåll och därmed bundet eget kapital och blir öronmärkt för framtida underhåll.

SBCs bedömning är att nyckeltalet inte ger tillräckligt med information till en konsument utan behöver kompletteras med den faktiska avsättningen som ska göras utifrån en underhållsplan dvs. ett nyckeltal för behovet av sparande och då med hänsyn tagen till kommande underhåll över den tid underhållsplanen sträcker sig, där branschstandard bör vara 30 år. Först i den jämförelsen kan bostadsrättshavaren göra en bedömning av om det finns ett tillräckligt sparande hos bostadsrättsföreningen eller om det är troligt att kommande underhållsbehov kommer att generera avgiftshöjningar.

Övrigt

Inom ramen för en översyn över konsumentskyddet vill SBC framföra följande. I byggmästarbildande föreningar är SBCs uppfattning att det finns ett behov att reglera beslutsfattandet och ansvaret kring detsamma när föreningens styrelse består av samma personer som utgör beställare av entreprenaden och även utgör föreningens alla medlemmar. Även i de fall ansvarsfrihet har beviljats styrelsens ledamöter. I dagsläget kan skadeståndsansvar för styrelseledamöterna vid sådant

beslut inte drivas rättsligen, även om det skulle vara ett för föreningen ogynnsamt beslut som fattats. Här finns det anledning för lagstiftaren att se över hur konsumentskyddet kan stärkas ytterligare genom exvis en oberoende person i styrelsen under entreprenadfasen alternativt av införandet av möjligheten för en domstol att göra en skälighetsbedömning av ett för föreningen ofördelaktigt beslut och den konsekvens beslutet får för föreningens ekonomi och framtida medlemmar.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



Therese af Jochnick
Head of Legal

therese.afjochnick@sbc.se

Tel: 08-775 72 37