

Yttrande över betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)

Sammanfattning

Betänkandets övergripande målsättning, att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, stämmer väl överens med Boverkets nya allmänna råd om ekonomiska planer, som bland annat syftar till att skapa bättre bedömningsunderlag för konsumenter. De nya allmänna råden publicerades på Boverkets webbsida den 29 augusti 2017 (BFS 2017:7) och träder i kraft den 1 oktober 2017.

- Boverket tillstyrker samtliga författningsförslag med undantag av förslaget till förordning (2016:157) om ändring i förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer och att Boverket ska vara behörig myndighet för intygsgivare enligt yrkeskvalifikationsdirektivet.
- Boverket delar utredningens samtliga bedömningar med undantag av;
 - frågan om en ekonomisk plan ska vara försedd med ett gemensamt intyg eller två intyg,
 - frågan om att Boverket ska överväga vilket försäkringsbelopp som lägst ska gälla för en ansvarsförsäkring för intygsgivare.

Begränsning av remissvar

Detta remissvar omfattar de delar av betänkandet som rör Boverkets ansvarsområde och som Boverket har synpunkter på.

Synpunkter på utredningens förslag och bedömningar

8 Intygsgivare

Avsnitt 8.5.3 Intyg

Boverket delar utredningens bedömning om att Boverket ges i uppdrag att utarbeta en gemensam standard, med det förstås en gemensam metod, för hur intygsgivarnas granskning ska gå till. Däremot motsätter sig Boverket utredningens uppfattning att det juridiskt inte spelar någon roll om det lämnas ett

eller två intyg. Intygsgivarna svarar var och en för sig och kan inte bli solidrisk skadeståndsansvariga. Intygsgivarnas ansvar är personligt och det finns fördelar med två intyg. Även om intygsgivarna granskar en och samma plan skulle det kunna inträffa att de uppfattar någon omständighet på olika sätt eller inte tagit del av samma information. Det finns ekonomiska planer där det förekommer två intyg utvisande bland annat att intygsgivarna inte har tagit del av samma handlingar. Av ett personligt uppdrag följer ett skadeståndsansvar gentemot föreningen och bostadsrättshavarna (10 a § BRL), varför det torde ligga i intygsgivares intresse att underteckna individuella intyg.

Avsnitt 8.5.4

Kompetensen

Boverket delar utredningens bedömning beträffande kompetenskraven. Däremot kan det föreligga behov av att intygsgivarna kompletterar sina kunskaper vid det fall förslaget om teknisk underhållsplan antas. En teknisk underhållsplan som visar föreningens underhålls- och investeringsbehov under de kommande 50 åren kan vara svår att granska och ta ställning till. Detta ska ses mot bakgrund av förslaget om krav på att komponentavskrivning införs. Kopplingen mellan avskrivningar och framtida underhåll som avser utbyte av byggnadens delar kan visa sig kräva fördjupade kunskaper.

Yrkeskvalifikationsdirektivet

Boverket avstyrker förslaget till förordning (2016:157) om ändring i förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer och att Boverket ska vara behörig myndighet för intygsgivare enligt yrkeskvalifikationsdirektivet. Benämningen ”intygsgivare” är inte en skyddad yrkestitel och att vara intygsgivare är enligt Boverkets mening inte heller ett reglerat yrke enligt direktivets definition. Direktivets syfte att jämställa yrkesutövare, som förvärvat sina kvalifikationer inom landet, med utländska yrkesutövare som har likvärdiga utländska kvalifikationer är inte tillämpligt på kategorin intygsgivare. Begreppet intygsgivare är en tilldelad behörighet som medför rätt att utföra uppdrag som intygsgivare under en begränsad period förutsatt att personen uppfyller de krav på nödvändig utbildning och erfarenhet som krävs.

Avsnitt 8.5.6 Krav på ansvarsförsäkring (3:3 BRL)(10 § BRF)

Boverket avstyrker förslaget att det ska ankomma på Boverket att avgöra vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och år. Vad gäller en ansvarsförsäkrings utformning och innehåll anser Boverket att försäkringsbolagen är bäst lämpade att avgöra villkoren för en ansvarsförsäkring.

Övriga synpunkter

Avsnitt 8.5.7 Särskilt om tillsynen

Boverket har tillsyn över intygsgivarnas verksamhet enligt 9 § bostadsrättsförordningen, BRF, men sedan Högsta förvaltningsdomstolen, HFD, den 8 maj 2017, i målen 340-16 och 341-16, har funnit att bestämmelsen i 10 c § BRF om att meddela varning strider mot de normgivningsregler som gällde vid bestämmelsens tillkomst kan inte Boverket utöva sin tillsyn över intygsgivarnas verksamhet. Boverket har således inte möjlighet att ingripa genom återkallelse eller

varning i fall då intygsgivaren inte uppfyller behörighetskraven enligt 10 c § BRF eller 8 § förordningen om kooperativ hyresrätt, FKH, eller inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförandet av sina åligganden enligt bostadsrättslagen eller lagen om kooperativ hyresrätt.

Med anledning av HFD:s domar har Boverket i en skrivelse till regeringen, den 19 maj 2017, lyft behovet av ändring i bostadsrättslagen (1991:614) och lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt så snart som möjligt så att sanktionsmöjligheterna i bostadsrättsförordningen (1991:630) respektive förordning (2002:106) om kooperativ hyresrätt legaliseras (dnr 2661/2017).

Avsnitt 13 Kooperativ hyresrätt

Till skillnad från bostadsrätter finns inte något generellt krav på att en ekonomisk plan ska upprättas innan lägenheter med kooperativ hyresrätt upplåts. Det krävs däremot vid ombildning till kooperativ hyresrätt i ägarformen enligt 4 kap. lagen om kooperativ hyresrätt. Vid nyproduktion av ett kooperativ hyresrättshus eller vid förvärv när ombildningslagen (1982:352) inte är tillämplig, till exempel vid ombyggnad av en industrilokal till ett kooperativ hyresrättshus, krävs det inte att en ekonomisk plan upprättas. Den ekonomiska planens syfte är att skapa skydd mot osunda bostadsprojekt. I de här nämnda fallen blir det svårt att bedöma projekts ekonomiska hållbarhet på längre sikt. Behovet av inblick i bostadsprojekt som sker inom ramen för kooperativa hyresrättsföreningar som bygger nytt eller bygger om är lika stort som i bostadsrättsföreningar. Boverket har påtalat detta redan 2005 i rapporten *Kooperativ hyresrätt – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen (dnr 4211/2003)*.

I detta ärende har generaldirektör Anders Sjelvgren beslutat. Jurist Tiia Torekull har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschef Peter Fransson, rättschef Yvonne Svensson, enhetschef Per Lindkvist, jurist Paul Silfwerberg, jurist Helena Svensson, ekonom Lisa Borgström Åkesson, nationalekonom Pål Sjöberg och byggingenjör Daniel Andersson deltagit.



Anders Sjelvgren
generaldirektör



Tiia Torekull
jurist