

Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

*Betänkande av Utredningen om
stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden*

Stockholm 2017



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2017:31

SOU och Ds kan köpas från Wolters Kluwers kundservice.
Beställningsadress: Wolters Kluwers kundservice, 106 47 Stockholm
Ordertelefon: 08-598 191 90
E-post: kundservice@wolterskluwer.se
Webbplats: wolterskluwer.se/offentligapublikationer

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Wolters Kluwer Sverige AB på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.
Svara på remiss – hur och varför
Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02).
En kort handledning för dem som ska svara på remiss.
Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på regeringen.se/remisser

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet
Omslag: Elanders Sverige AB
Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2017

ISBN 978-91-38-24594-1
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 1 oktober 2015 att utse en särskild utredare för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.

Samma dag förordnades f.d. ordföranden i Arbetsdomstolen Michaël Koch att vara särskild utredare.

Som sakkunniga i utredningen förordnades fr.o.m. den 12 november 2015 kanslirådet vid Finansdepartementet Yvonne Stein, dåvarande rättssakkunnige, numera kanslirådet, vid Justitiedepartementet Erik Hällströmer och departementssekreteraren vid Näringsdepartementet Danielle Zachrisson. Samma dag förordnades som experter att biträda utredningen kanslichefen Stefan Pärnhem, Bokföringsnämnden, tf. enhetschefen Carl-Magnus Oredsson, Boverket, verksamhetsutvecklaren Mari Gremlin, Konsumentverket, hyresrådet Eva Reldén, Hyresnämnden i Stockholm, auktoriserade revisorn och f.d. ordföranden Jonas Svensson, FAR, privatekonomen Arturo Arques, Swedbank AB, chef juridik Camilla Alm-Eriksson, Riksbyggen, chefsjuristen Jonas Anderberg, Mäklarsamfundet, verkställande direktören Ulrika Blomqvist, Bostadsrätterna, redovisningsexperten Claes Eriksson, Srf konsulterna, chefsjuristen Sofie Kjellin, HSB, och förbundsjuristen Line Zandén, Fastighetsägarna. Genom beslut den 25 februari 2016 entledigades Danielle Zachrisson och i hennes ställe förordnades dåvarande departementssekreteraren vid Näringsdepartementet, numera projektledaren Elin Blume, Länsstyrelsen i Stockholms län, som sakkunnig. Genom beslut den 12 januari 2017 entledigades Elin Blume och i hennes ställe förordnades återigen Danielle Zachrisson som sakkunnig.

Som sekreterare i utredningen anställdes fr.o.m. den 8 oktober 2015 hovrättsassessorn Ulrika Alsén.

Utredningen har antagit namnet Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (Ju 2015:11).

Härmed överlämnas betänkandet *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden* (SOU 2017:31). Arbetet har bedrivits i nära samråd med experter och sakkunniga. Avvikande uppfattningar finns. Till betänkandet är fogat ett särskilt yttrande och ett alternativt förslag till dagens system med avskrivningar och avsättning till fond för yttre underhåll.

Utredningens uppdrag är med detta slutfört.

Stockholm i april 2017

Michaël Koch

/Ulrika Alsén

Innehåll

Sammanfattning	17
1 Författningsförslag	37
1.1 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken (1981:774)	37
1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	38
1.3 Förslag till lag om ändring i lag (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.....	40
1.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	43
1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	57
1.6 Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666)	60
1.7 Förslag till förordning (2016:157) om ändring i förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer.....	62
1.8 Förslag till förordning om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630)	65
1.9 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt	70
2 Utredningens uppdrag och arbete	75
2.1 Uppdraget.....	75

2.2	Utredningsarbetet	76
2.3	Betänkandets disposition	76
3	Allmänna utgångspunkter	79
3.1	Inledning	79
3.2	Vad avses med konsumenträttsligt perspektiv?	79
3.3	Bostadsrättsmarknaden behöver ett starkt konsumentskydd	80
3.4	Kort om konsumentskyddet i dag.....	82
3.4.1	Något om de viktigaste konsumentskyddsreglerna i BRL	82
3.4.2	Konsumentskyddet har ifrågasatts.....	83
3.5	Bostadsrätt och bostadsrättsförening	83
3.5.1	Historik och lagstiftningens utveckling	83
3.5.2	Bostadsrätt.....	87
3.5.3	Bostadsrättsförening.....	90
3.6	Kooperativ hyresrätt	93
3.7	Bostadsförening.....	94
4	Redovisningslagstiftningen	95
4.1	Inledning	95
4.2	Den svenska redovisningslagstiftningen	95
4.2.1	Allmän beskrivning av den svenska redovisningslagstiftningen.....	95
4.3	Europeiska unionens regler om årsredovisning	101
4.3.1	De bolagsrättsliga direktiven.....	101
4.3.2	Det ”nya” redovisningsdirektivet.....	102
4.4	Pågående lagstiftningsarbete gällande översynen av årsredovisningslagarna	105
5	Särskilt om bostadsrättsföreningars redovisning.....	107
5.1	Inledning	107

5.2	Kritik mot bostadsrättsföreningars redovisning.....	108
5.3	Kort om bostadsrättsföreningars årsredovisning	109
5.3.1	Uppgifter i årsredovisningen	109
5.3.2	K-regelverken	111
5.3.3	Förvaltningsberättelsen.....	111
5.3.4	Offentliggörande av årsredovisning	111
5.4	Bestämmelserna om bostadsrättsföreningarnas konsolidering	112
5.4.1	Inledning	112
5.4.2	Avskrivning av en bostadsrättsförenings byggnad	113
5.4.3	Avsättning till underhåll enligt BRL.....	123
5.5	Något om revision och granskningsman	124
6	Överväganden om redovisning och framtida underhåll... 127	
6.1	Inledning.....	127
6.2	Utredningens uppdrag.....	129
6.3	Vem ska betala för underhållet av bostadsrättsföreningens byggnad?.....	130
6.4	På vilket eller vilka sätt ska en bostadsrättsförening säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet?.....	133
6.4.1	Inledning	133
6.4.2	Särskilt om avskrivningar	135
6.4.3	Särskilt om avsättning till underhåll	138
6.4.4	Alternativ till dagens system med avskrivningar och avsättning till fond för yttre underhåll	139
6.4.5	Utredningens förslag och bedömning.....	140
6.5	Bör det i en bostadsrättsförenings årsredovisning lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för en sådan förenings intressenter?	154
6.5.1	Inledning	154
6.5.2	Utökad informationsskyldighet	155

7	Den ekonomiska planen	159
7.1	Inledning	159
7.2	Uppdraget	160
7.3	Gällande rätt	161
7.3.1	Vad är en ekonomisk plan?.....	161
7.3.2	Styrelsens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen	168
7.4	Överväganden	170
7.4.1	Inledande synpunkter	170
7.4.2	Boverket ska ges bemyndigande att meddela verkställighetsföreskrifter.....	171
7.4.3	Bör innehållet i den ekonomiska planen ändras i något avseende?	174
7.4.4	Bör styrelsens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen skärpas?	185
8	Intygsgivare	189
8.1	Inledning	189
8.2	Uppdraget	190
8.3	Gällande rätt	190
8.3.1	Intyget.....	190
8.3.2	Behörighet m.m.	192
8.3.3	Utseende av intygsgivare och tillsyn.....	193
8.4	Frågans tidigare behandling	193
8.4.1	1930 års bostadsrättslag.....	193
8.4.2	Ändringar på 1940-talet.....	194
8.4.3	1971 års bostadsrättslag.....	194
8.4.4	Ändringar år 1982	194
8.4.5	Ändringar år 2003	195
8.5	Överväganden	195
8.5.1	Inledande synpunkter.....	195
8.5.2	Boverket ska ges bemyndigande att meddela verkställighetsföreskrifter.....	196

8.5.3	Det behövs en gemensam standard för intygsgivarnas granskning.....	197
8.5.4	Kompetensen	198
8.5.5	Intygsgivarnas oberoende	204
8.5.6	Krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare	210
8.5.7	Särskilt om tillsynen.....	212
9	Skyddet för den som har tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt	215
9.1	Inledning.....	215
9.2	Uppdraget.....	216
9.3	Ett vanligt tillvägagångssätt vid nyproduktion.....	217
9.4	Förhandsavtal och kostnadskalkyler.....	217
9.4.1	Förhandsavtal.....	217
9.4.2	Kostnadskalkyler.....	221
9.4.3	Förskott.....	221
9.5	Andra vanliga ”föravtal” som inte regleras i BRL.....	222
9.5.1	Inledning	222
9.5.2	Boknings- eller reservationsavtal	222
9.5.3	Optionsavtal.....	223
9.6	Associationsrättsligt samtycke och skadestånd.....	225
9.6.1	Inledning	225
9.6.2	Likhetsprincipen och generalklausulen	225
9.6.3	Rättsfallet NJA 2013 s. 117 ”Kamelianfallet”.....	227
9.7	Slutlig kostnad och ställande av säkerhet i 4 kap. 2 § BRL...	229
9.7.1	Inledning	229
9.7.2	Tillstånd till upplåtelse	229
9.7.3	Säkerheten	230
9.8	Överväganden och förslag.....	231
9.8.1	Systemet med förhandsavtal	231
9.8.2	Det bör införas ytterligare krav på vad förhandsavtalet ska innehålla samt en informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen.....	233

9.8.3	Förhandstecknarens möjlighet att fråntära avtalet bör vidgas	235
9.8.4	Optionsavtal	236
9.8.5	Föravtal som träffas mellan bostadssökande och byggbolag.....	243
9.8.6	Associationsrättsligt samtycke och skadestånd....	248
9.8.7	Rätt att ta del av styrelsens protokoll?.....	252
9.8.8	Slutlig kostnad enligt 4 kap. 2 § BRL.....	253
10	Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning ...	257
10.1	Inledning	257
10.2	Uppdraget	258
10.3	Medlems- och lägenhetsförteckningen	258
10.3.1	Inledning	258
10.3.2	Medlemsförteckningen.....	258
10.3.3	Lägenhetsförteckningen	259
10.4	Övergång av bostadsrätt	260
10.4.1	Inledning	260
10.4.2	Ansaret för förpliktelser vid överlåtelse av bostadsrätt.....	261
10.4.3	Sakrättsligt skydd vid överlåtelse	263
10.5	Pantsättning av bostadsrätt.....	264
10.5.1	Inledning	264
10.5.2	Historik.....	264
10.5.3	Allmänt om pantsättning.....	266
10.5.4	Bostadsrättsföreningens legala panträtt	267
10.6	Krav på en denuntiation.....	268
10.7	Problem kring förvärv och pantsättning	269
10.8	Utmätning	270
10.9	Överväganden	270
10.9.1	Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare.....	270
10.9.2	Skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelser och pantsättningar.....	272

10.9.3	Utmätning och betalningssäkring	280
10.9.4	Lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.....	281
11	Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet	285
11.1	Inledning.....	285
11.2	Uppdraget.....	286
11.3	Fördelningen av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren.....	286
11.3.1	Inledning	286
11.3.2	Närmare om bostadsrättshavarens underhållsansvar	288
11.3.3	Skador i andra delar av huset.....	288
11.3.4	Rättsverkningar av att bostadsrättshavaren inte fullgör sitt underhållsansvar m.m.	289
11.4	Bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten	289
11.4.1	Inledning	289
11.4.2	De tillståndspliktiga situationerna.....	289
11.4.3	Påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.....	290
11.4.4	Föreskrifter i stadgarna.....	291
11.4.5	Förverkande av nyttjanderätten m.m.	291
11.5	Större om- eller tillbyggnader av föreningens hus.....	291
11.5.1	Väsentlig förändring.....	291
11.5.2	Om- eller tillbyggnad som medför förändring av bostadsrättshavarens lägenhet	292
11.5.3	Hyresnämndens prövning	293
11.6	Överväganden.....	297
11.6.1	Fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick m.m.....	297
11.6.2	Bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten.....	303
11.6.3	Bör reglerna för om- eller tillbyggnader som berör en bostadsrättshavarens lägenhet ändras?.....	310

12	Fastighetsmäklarens informationsgivning	315
12.1	Uppdraget	315
12.2	Inledning	315
12.2.1	Överväganden	316
13	Kooperativ hyresrätt	319
13.1	Uppdraget	319
13.2	Vad är kooperativ hyresrätt?.....	319
13.2.1	Hyres- respektive ägarmodellen.....	321
13.3	Vilka är de främsta skillnaderna mellan att bo i kooperativ hyresrätt respektive bostadsrätt?	322
13.4	Överväganden	323
13.4.1	Inledning	323
13.4.2	Bör krav på komponentavskrivning samt upprättande av kassaflödesanalys och nyckeltal gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar? ..	323
13.4.3	Den ekonomiska planen och intygsgivningen	325
13.4.4	Skyddet för den som har tecknat förhandsavtal ...	326
13.4.5	Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning.....	327
13.4.6	Underhåll och förändring av hyresgästens lägenhet	328
14	Konsekvensanalys	329
14.1	Inledning	329
14.2	Övergripande analys.....	329
14.2.1	Vilka som berörs av författningsändringarna	329
14.2.2	Bostadsrättsföreningar/kooperativa hyresrättsföreningar och dess medlemmar	330
14.2.3	Byggföretag/byggmästarbildade föreningar.....	331
14.2.4	Konsumenter	332
14.2.5	Intygsgivare.....	333
14.2.6	Andra intressenter såsom fastighetsmäklare och kreditinstitut	333
14.2.7	Offentligfinansiella effekter	333

14.2.8	Samhällsekonomiska konsekvenser.....	339
14.2.9	Övriga konsekvenser.....	341
14.2.10	Ikraftträdande och eventuella informationsinsatser.....	341
14.3	Krav på komponentavskrivning	342
14.3.1	Förslag	342
14.3.2	Bakgrund	342
14.3.3	Kostnadsmissiga och andra konsekvenser som den föreslagna regleringen medför	343
14.4	Boverket ges bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan och kostnadskalkyl samt intygsgivning och intygsgivare	346
14.5	Den ekonomiska planens/kostnadskalkylens innehåll.....	347
14.5.1	Kostnadsmissiga och andra konsekvenser som regleringen medför.....	347
14.6	Intygsgivare och intygsgivningen	348
14.6.1	Kostnadsmissiga och andra konsekvenser som förslagen medför	348
14.7	Skyddet för den som har tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt	349
14.7.1	Skärpta krav på förhandsavtalets innehåll och krav på informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen.....	349
14.7.2	Optionsavtal.....	351
14.7.3	Föravtal som träffas mellan bostadssökande och byggföretag.....	351
14.7.4	Slutlig kostnad enligt 4 kap. 2 § BRL.....	352
14.8	Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning.....	353
14.8.1	Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare	353
14.8.2	Lägenhetsförteckningen	353
14.9	Vissa bostadsföreningars och bostadsaktiebolags skyldighet att föra lägenhetsförteckning m.m.....	354

14.10	Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet.....	355
14.11	Fastighetsmäklarens informationsgivning.....	357
14.12	Förslagen gällande kooperativ hyresrätt.....	358
15	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser.....	359
15.1	Ikraftträdande.....	359
15.2	Övergångsbestämmelser.....	359
16	Författningskommentar.....	361
16.1	Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken (1981:774).....	361
16.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	362
16.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.....	362
16.4	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	364
16.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	378
16.6	Förslaget till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666).....	381
16.7	Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer.....	382
16.8	Förslaget till förordning om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).....	383
16.9	Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt.....	389
	Särskilt yttrande.....	393

Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiv 2015:97	399
Bilaga 2	Förslag till nytt regelverk för bostadsrättsföreningars årsredovisningar.....	421

Sammanfattning

Inledning

I Sverige finns det ungefär en miljon bostadsrättslägenheter fördelade på cirka 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar. De senaste åren har det genomsnittliga priset för både nyuppförda och äldre bostadsrättslägenheter stigit kraftigt. Det är bl.a. mot denna bakgrund viktigt att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden är starkt och att det råder ordning och reda på marknaden. Detta behov gör sig inte minst gällande i samband med att en lägenhet ursprungligen upplåts med bostadsrätt. Då ställs ofta bostadsrättsköparen mot en starkare part i form av det byggföretag som uppför byggnaden och som har bildat bostadsrättsföreningen. Den obalans mellan parterna som detta i allmänhet innebär motiverar att samhället vidtar åtgärder till skydd för den svagare parten. Härigenom uppnås också en effektivare marknad.

Ett starkt konsumentskydd har emellertid inte bara betydelse för den enskilda bostadsrättsköparen eller samhället i stort utan även för andra intressenter som är beroende av stabila förhållanden för sin verksamhet, t.ex. bostadsrättsföreningar, byggföretag, fastighetsmäklare och kreditgivare.

Konsumentskyddet har ifrågasatts

Utredningens syfte har varit att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.

Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden fungerar generellt sett väl. De flesta bostadsrättsföreningar vilar på en hållbar ekonomisk grund och har goda förutsättningar att erbjuda sina medlemmar ett långsiktigt tryggt boende. I de flesta fall finns det också goda möjligheter för en blivande bostadsrättsinnehavare att i förväg bedöma

vilka åtaganden och risker köpet av en bostadsrätt innebär för honom eller henne.

Men det finns brister. Framför allt under de senaste åren har konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden kommit att ifrågasättas. I den allmänna debatten har lyfts fram att bostadsmarknadens villkor har förändrats med tiden och att flera av bestämmelserna i bostadsrättslagen har blivit föråldrade och är dåligt anpassade till dagens verklighet. Det har bl.a. hävdats att reglerna kan möjliggöra att en bostadsrätt upplåts av en bostadsrättsförening som inte är ekonomiskt hållbar och att det kan vara svårt för den som avser att köpa en bostadsrätt att bedöma vilka risker detta innebär. Det är främst frågor som har koppling till den ekonomiska planen, intygsgivarna och till bostadsrättsföreningarnas redovisning som har lyfts fram som viktiga att se över.

Förslag och överväganden om redovisning och framtida underhåll

Allmänna utgångspunkter

En bostadsrättsförening är skyldig att sköta sin löpande bokföring i enlighet med bokföringslagen (1999:1078) och upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554).

Årsredovisningen fyller en viktig funktion i konsumentskyddet. Genom den ska presumtiva bostadsrättsköpare och andra intressenter kunna skaffa sig en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Det är därför av stor betydelse att uppgifterna i årsredovisningen är korrekta och att de redovisas på ett tydligt och begripligt sätt.

Reglerna om hur årsredovisningen ska utformas har även en direkt betydelse för skyddet av bostadsrättsföreningens egna kapital och för föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Bl.a. har reglerna om avskrivningar på föreningens byggnader betydelse för den konsolidering som bör ske för att föreningen ska klara det löpande underhållet och oförutsedda utgifter. Motsvarande syfte har också föreningens avsättningar av medel till fonden för yttre underhåll.

På senare tid har det visat sig att många bostadsrättsföreningar, främst de som är bildade från 1990 och framåt, har använt sig av en metod för avskrivning av byggnadernas värde som leder till att av-

skrivningarna under en inledande tid blir mycket låga (s.k. progressiv avskrivning). Genom att använda sig av denna avskrivningsmetod har föreningar kunnat hålla nere årsavgifterna utan att behöva redovisa en förlust i årsredovisningen. Denna avskrivningsmetod kan emellertid på sikt leda till att föreningarna får svårt att finansiera underhållet av sina byggnader.

Bokföringsnämnden klargjorde i april 2014 att progressiv avskrivning inte är förenlig med god redovisningssed och att de föreningar som har använt metoden måste välja en annan avskrivningsmetod. Föreningar, som har anpassat sina årsavgifter till låga avskrivningar, kan därför komma att uppvisa ett negativt resultat under lång tid efter att de har övergått till en metod med högre avskrivningar om den inte höjer avgifterna. Kortsiktigt behöver dock inte detta vara ett problem, det kan hävdas att det är viktigare att en bostadsrättsförening över tid har en god likviditet än att den varje enskilt år redovisar ett positivt resultat. För en konsument kan det emellertid vara svårt att sätta ett negativt resultat i sitt sammanhang och förstå vad som ligger bakom det.

Det är helt centralt att en bostadsrättsförening har långsiktig möjlighet att sköta sitt underhåll. Det har dock ifrågasatts om reglerna om avskrivning på föreningens byggnad är det mest ändamålsenliga sättet att uppnå detta. Av direktiven följer samtidigt att utredaren bör beakta att svensk redovisningslagstiftning sedan lång tid har präglats av en strävan efter enhetliga regler för olika företag. Så långt det är möjligt bör olika företag kunna jämföras med varandra, även om de är av olika storlek eller form eller verksamma i olika branscher.

Något som försvårar en jämförelse mellan olika bostadsrättsföreningars årsredovisningar är att principerna för avskrivningar skiljer sig åt mellan Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag (K2) och nämndens huvudregelverk för årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningen i två i övrigt lika föreningar kan därför med tiden komma att skilja sig avsevärt åt beroende på att föreningarna har valt att tillämpa olika allmänna råd.

Krav på komponentavskrivning bör införas

Utredningens uppdrag har bl.a. varit att ta ställning till på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Med utgångspunkt från att varje generation av bostadsrättshavare ska betala för sin förslitning och ta del av kostnaderna för återanskaffningen har utredningen övervägt flera lösningar för hur en bostadsrättsförening ska skapa utrymme för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Utredningen konstaterar att den nuvarande ordningen rätt tillämpad tillgodoser behovet av att spara pengar för framtida underhåll. Det finns likväl brister med dagens ordning. Den största synes vara avsaknaden av samordning och harmonisering av ansamlingsmetoderna. Att bostadsrättsföreningar kan redovisa sin ambition för framtida underhåll på flertalet olika sätt gör det svårt för konsumenter som vill jämföra olika bostadsrättsföreningar med varandra.

Utredningens bedömning är i princip att det nuvarande systemet med avskrivningar bör finnas kvar. Det är av värde att man håller fast vid enhetliga redovisningsregler för företag i olika branscher. Avskrivningsmetoderna behöver dock bli mer enhetliga. Det gynnar inte konsumentskyddet att bostadsrättsföreningar kan välja olika metoder för hur man ska skriva av sina byggnader. Utredningen föreslår därför att alla bostadsrättsföreningar ska skriva av sina byggnader enligt komponentmetoden i K3. Denna metod ger en bra bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning och ger också en starkare koppling till underhållsplanen samt behovet av likvida medel. Att använda sig av komponentavskrivning kan även minimera problemet med att en stor del av anskaffningsvärdet ligger på medlemmarna att underhålla. Detta görs genom att skriva av anskaffningsvärdet för det inre underhållet på samma tid som byggnadens stomme.

Kopplingen mellan avskrivningar och det beräknade framtida underhållet är emellertid inte självklar. För att underlätta förståelsen för sambandet häremellan bör det ställas upplysningskrav om detta. Ett sådant upplysningskrav i årsredovisningen bör dock begränsas till den del av underhållet som avser utbyte av byggnadens delar.

Fondavsättningar kommer alltjämt att behövas som ett komplement i de flesta föreningar för att säkerställa kapaciteten att klara det långsiktiga underhållet av föreningens byggnad. Detta eftersom anskaffningsvärdet över tid blir obsolet (efter cirka 10–15 år) när det gäller relevans ur ett återanskaffningsperspektiv. Det är dyrare att återskapa en funktion än att bygga nytt.

Nyckeltal och en kassaflödesanalys bör presenteras i årsredovisningen

Att lämna olika slag av tilläggsinformation är särskilt lämpligt i bostadsrättsföreningar. Detta med hänsyn till att potentiella bostadsrättsköpare och bostadsrättsinnehavare ofta inte har den kunskap som krävs för att läsa och förstå en årsredovisning fullt ut.

Nyckeltalens syfte är att de på ett enkelt sätt ska förse användaren med logisk och användbar information. Nyckeltalen ska också kunna följas upp mot senare redovisade ekonomiska utfall. Ett annat syfte är att öka jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar.

En central del i en bostadsrättsförenings ekonomi är rätt avvägd årsavgift (nödvändig nivå på avgiften) och kassaflödet, dvs. att det kommer in pengar att betala utgifterna med. Det finns enligt nuvarande bestämmelser inte något krav på upprättande av en kassaflödesanalys för bostadsrättsföreningar. Ur ett konsumentperspektiv är det påkallat.

Utredningens bedömning är att en bostadsrättsförenings årsredovisning bör innehålla en kassaflödesanalys samt presentation av ett antal nyckeltal i form av t.ex. årsavgift/kvm, skuldsättning/kvm och räntekänslighet.

Bokföringsnämnden bör utarbeta ett särskilt allmänt råd för bostadsrättsföreningar

Någon särskild samlad vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning finns inte, och normgivningen i K2 och K3 har inte heller anpassats särskilt till bostadsrättsföreningar. Utredningen anser att det föreligger behov av en särskild vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning.

Regeringen bör därför ge Bokföringsnämnden i uppdrag att ta fram en sådan vägledning. Vägledningen bör även innehålla de ytterligare regler som utredningen bedömer krävas för att fylla ut lagstiftningen t.ex. i form av tilläggsupplysningar, riktlinjer för angivande av nyckeltal och upprättande av en kassaflödesanalys.

Förslag och överväganden gällande den ekonomiska planen och intygsgivningen

Allmänna utgångspunkter

Av stor betydelse för konsumentskyddet är de regler som ska bidra till att bostadsrättsföreningarna är ekonomiskt hållbara, både när de inleder sin verksamhet och senare. Hit hör bl.a. reglerna om ekonomisk plan och intygsgivare.

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste den ha upprättat en ekonomisk plan. Planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning över föreningen. Planen ska också vara försedd med intyg av två oberoende intygsgivare som bl.a. har till uppgift att pröva om gjorda beräkningar är vederhäftiga och om den ekonomiska planen framstår som hållbar. Intygsgivarna ska utses av föreningen bland dem som Boverket har gett behörighet att utfärda intyg. Intygsgivarna är det enda opartiska organ som gör en reell prövning av projektet. Det är därför mycket viktigt att intygsgivarna är såväl kompetenta som oberoende.

Boverket ges bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan och kostnads-kalkyl samt bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivarna

Boverket saknar enligt dagens regler föreskriftsrätt. En föreskriftsrätt för Boverket förväntas leda till en mer rättsäker och enhetlig tillämpning av bestämmelserna om ekonomisk plan och intygsgivare, vilket kommer att gagna såväl den enskilde konsumenten som intygsgivarna.

Intygsgivarna ska vara godkända av Boverket

Ordningen att föreningen själv ska utse sina två intygsgivare kan från principiella utgångspunkter anses tvivelaktig. Utredningen föreslår därför att föreningens val ska underställas Boverkets prövning. De utsedda intygsgivarna ska således vara godkända av Boverket med avseende på det aktuella projektet. Det är viktigt att ärendena om godkännande kan handläggas snabbt och utan att alltför stora resurser tas i anspråk. Prövningen ska därför vara inskränkt till endast att intygsgivarna är fristående från projektet och att det inte rör sig om två intygsgivare som i alltför hög omfattning samarbetar.

Krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare

Som intygsgivare är man inte anställd av Boverket. Intygsgivare arbetar självständigt och har ett personligt ansvar för sina uppdrag. Om intygsgivaren uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen eller bostadsrättshavare vid fullgörandet av sitt uppdrag, ska intygsgivaren ersätta skadan.

Även om skadeståndstvister mot intygsgivare är ovanliga menar utredningen att konsumentintresset starkt talar för att ett krav på ansvarsförsäkring bör införas för intygsgivare. Eftersom fråga är om ett personligt tioårigt ansvar för intygsgivaren är förekomsten av en ansvarsförsäkring i de flesta fall en förutsättning för att denne ska ha faktisk möjlighet att ersätta de skadelidande den ofta omfattande skada som en vårdslös intygsgivning kan resultera i. Skadeståndsansvaret blir annars en falsk trygghet för bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren, i fall där ansvarsförsäkring saknas. Det bör ankomma på Boverket att överväga vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och år.

En teknisk underhållsplan ska ingå som en del av den ekonomiska planen

Utredningen föreslår att den ekonomiska planen, såväl i nyproduktion som vid ombildning, kompletteras med en komponentuppdelad teknisk underhållsplan som ska visa fastighetens underhålls- och investeringsbehov de kommande 50 åren. Ett sådant krav lyfter på ett tydligt sätt fram sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter. De närmare uppgifterna om vad den föreslagna tekniska underhållsplanen ska innehålla, hur den ska följas upp och uppdateras bör utformas av Boverket.

Tidsperspektivet för uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen förlängs

Enligt nu gällande regler ska uppgifterna i såväl den ekonomiska prognosen som känslighetsanalysen avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret (se 4 a och 4 b §§ BRF). Att det elfte verksamhetsåret omfattas beror på att det enligt tidigare regler var

först då som fastighetsskatten slog igenom fullt ut. För nybyggda bostadshus finns i dag en avgiftsbefrielse i 15 år vad gäller kommunal fastighetsavgift.

Utredningen föreslår att det ska lämnas uppgifter om förhållanden på ännu längre sikt än vad som är fallet i dag eftersom en byggnads livslängd vanligtvis är mycket lång och underhållsbehovet typiskt sett ökar med byggnadens ålder. Hur lång prognosperioden behöver vara är svårt att enkelt svara på, eftersom de flesta större underhållsåtgärder dyker upp först efter 25–50 år. Men det är knappast en meningsfull prognoshorisont, eftersom så mycket annat kan inträffa. En ekonomisk prognos över driftskostnader m.m. har inte något större värde efter 20 år. Tiden därefter är alltför osäker och beroende av förutsättningar som inte går att förutse. Enligt utredningens förslag ska prognoshorisonten därför som i dag omfatta de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret.

Boverket ges möjlighet att meddela erinran samt beslut med omedelbar verkan

Sanktionssystemet med återkallelse och varning kompletteras med en ny påföljd, erinran. Den nuvarande möjligheten till återkallelse och varning kan leda till onyanserade resultat. Varning bör reserveras för särskilt klandervärda ageranden som, om de upprepas, kan leda till återkallelse av registreringen. En erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där intygsgivare handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärt.

Det är angeläget att intygsgivare inte kan fördröja verkställighet av beslut om återkallelse genom att överklaga. Skyddet för konsumenter fordrar då i regel att intygsgivaren inte kan åta sig nya uppdrag. Utredningen föreslår därför att Boverket eller, efter överklagande, domstol ska kunna förordna att ett beslut om återkallelse av behörighet ska gälla omedelbart.

Skyddet för den som har tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt

Allmänna utgångspunkter

Även bestämmelserna om förhandsavtal innehåller ett flertal konsumentskyddsregler. Ett sådant avtal kan ingås mellan en bostadsrättsförening och en blivande bostadsrättshavare. Förhandsavtalet innebär att föreningen är skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt den som tecknar sig för lägenheten. Tecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenhet med bostadsrätt. Reglerna om förhandsavtal, omfattar bl.a. krav på kostnadskalkyl och en särskild uppsägningsrätt för förhandstecknaren. Kostnadskalkylen ska på samma sätt som den ekonomiska planen vara försedd med ett intyg från två intygsgivare.

Såväl vid tecknandet av förhandsavtal som vid upplåtelse ska föreningen ha ställt betryggande säkerhet för de inbetalningar som gjorts av den bostadssökande. Genom att fastställa sådant krav på föreningen har man velat säkerställa att konsumenten ges ett fullgott ekonomiskt skydd.

Informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen

Ett problem med förhandsavtal är att förhandstecknarna inte har insyn i styrelsens verksamhet och beslut fram till dess upplåtelseavtalet tecknas. Inte sällan är denna tidsperiod lång. Bostadsrättsföreningen bör därför åläggas en informationsskyldighet gentemot förhandstecknarna vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars överenskommit. En sådan informationsskyldighet bör gälla fram till dess upplåtelseavtal tecknas.

Det införs en uttrycklig rätt för förhandstecknaren att frånträda avtalet vid väsentliga avvikelser från vad som har avtalats

Framför allt hänsynen till övriga förhandstecknare gör att den grundläggande principen om avtalsbundenhet generellt ska respekteras även vid förhandsavtal. Samtidigt kan man inte bortse ifrån att den som vid nyproduktion tecknar ett förhandsavtal har ett osäkrare

underlag än den som tecknar ett avtal direkt om upplåtelse av bostadsrätt. Visserligen torde, med beaktande av de allmänna rättsgrundsatserna om hävning, även förhandsavtal redan i dag kunna frånträdas om det visar sig att förutsättningarna som en förhands-tecknare utgått ifrån när han eller hon undertecknade avtalet eller senare kommit överens om väsentligen brister. För att undanröja eventuella tveksamheter och därmed förbättra konsumentskyddet anser utredningen att en sådan rätt till hävning uttryckligen bör framgå av bostadsrättslagen. Bestämmelsen bör omfatta alla typer av väsentliga avvikelser, dvs. faktiska fel, rådgiftsfel och rättsliga fel.

Med undantag för förhandsavtal ska det inte vara tillåtet att ingå optionsavtal som syftar till framtida upplåtelse av en viss bostadsrättslägenhet eller överlåtelse av sådan

Regleringen om förhandsavtal bygger på en avvägning av parternas intressen med beaktande även av tredje mans intressen, dvs. andra förhandstecknare eller bostadsrättshavare. Att vid sidan av förhandsavtal – för vilka skyddsregler är uppställda – tillåta optionsavtal utan att det finns några skyddsregler för tredje man eller optionshavaren framstår inte som lämpligt. Enligt utredningens mening finns det ingen större mening med att införa skyddsregler för optionsavtal när det redan finns ett avtalsinstitut i form av förhandsavtal reglerat i bostadsrättslagen. Utredningen föreslår därför att det i bostadsrättslagen införs ett förbud för bostadsrättsföreningar att ingå andra avtal om framtida upplåtelse av bostadsrättslägenheter än förhandsavtal.

I praktiken använder byggföretagen olika former av avtal för att knyta till sig bostadsspekulanter i ett tidigt skede i ett byggprojekt. Dessa avtal är inte reglerade i lag utan villkoren utformas av respektive byggföretag. Vanliga namn på sådana avtal är boknings- eller reservationsavtal. Boknings- eller reservationsavtal används av byggföretagen inför tecknandet av förhandsavtal, eller rent av i stället för att teckna ett förhandsavtal. Ofta kräver byggföretagen vid tecknande av boknings- eller reservationsavtalet även att en bokningsavgift erläggs. Om den bostadssökande ångrar sig återbetalas regelmässigt inte hela bokningsavgiften utan avdrag görs för byggföretagets administrativa kostnader. Om köpet fullföljs avräknas däremot bokningsavgiften från insatsbeloppet. Genom förekomsten av avtal som syftar till köp av bostadsrättslägenhet riskerar det formkrav som i dag finns

avseende förhandsavtal att uttunnas och därmed beröva konsumenter det skydd som bostadsrättslagen tillhandahåller. Särskilt framträdande synes detta vara då avtalet inte efterföljs av ett förhandsavtal utan direkt av ett upplåtelseavtal. I byggmästarbildade föreningar kan ofta partskonstellationen genomlysas och man kan se något som liknar partsidentitet mellan bostadsrättsföreningen och byggföretaget. Således kan reglerna om förhandsavtal och förskott i bostadsrättslagen kringgås genom tecknandet av föravtal med byggbolaget. Utredningen föreslår därför att även ett föravtal som tecknas med byggföretaget som motpart, t.ex. boknings- och reservationsavtal, vars syfte är att binda en bostadssökande till köp av en viss bostadsrättslägenhet, ska vara ogiltigt.

När det sedan gäller optionsavtal vid överlåtelse kan konstateras att rättstillämpningen, när det gäller fast egendom, konsekvent har upprätthållit en syn på löften om köp som ogiltiga. Ett löfte om att sälja eller köpa en fastighet är med andra ord inte bindande, vilket innebär att en optionsrätt avseende fast egendom saknar rättslig verkan. Som främsta motiv har bl.a. anförts viljan att upprätthålla det för fast egendom gällande formkravet, och en samtidig rädsla för att bindande löften skulle kunna uttunna det formkrav som gäller vid köp av fast egendom. Bostadsrätten representerar i dag ett betydande förmögenhetsvärde som ur konsumentskyddssynpunkt inte i någon större utsträckning skiljer sig från fastighetsinstitutet. Med andra ord torde åtminstone egendomstypen inte föranleda någon åtskillnad i regleringen vad gäller löften om framtida försäljning. Ur konsumentperspektiv saknas också ett reellt behov av sådana optionslösningar då dessa mest synes användas i spekulation. Med beaktande härav anser utredningen att det finns goda skäl för att även optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrättslägenhet ska vara ogiltiga.

Reglerna kring redovisning av slutlig kostnad skärps

Under utredningens gång har det bl.a. från intygsgivarhåll framkommit att det i praktiken förekommer att byggföretag, främst mindre sådana, kringgår bestämmelsen om ställande av säkerhet i 4 kap. 2 § BRL. Detta görs genom att redovisa den slutliga kostnaden på föreningsstämma fastän den slutliga kostnaden omöjligt kan vara känd t.ex.

då huset ännu inte är färdigställt. På så sätt undgår byggföretagen att bekosta en banksäkerhet eller liknande.

Föreningens styrelse väljer i dessa fall att upprätta en ekonomisk plan utan slutlig kostnad för föreningens hus, eftersom intygsgivning av ekonomisk plan med slutlig kostnad förutsätter att byggnationen är färdigställd enligt Boverkets tillsynsbeslut. Föreningsstämman hålls innan byggnationen är färdigställd.

Bestämmelsen i 4 kap. 2 § BRL ska ge den som har betalat en avgift för bostadsrätten en garanti för att få ersättning om man utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten. Bestämmelsen är central ur konsumentskyddssynpunkt. Om säkerhet inte ställs enligt bestämmelsen kan bostadsrättshavaren känna sig tvingad att avstå från sin uppsägningsrätt och behålla bostadsrätten för att skydda det kapital han har investerat. Möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma enligt 4 kap. 2 § första stycket bör därför tas bort.

Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Allmänna utgångspunkter

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden ökar vikten av att det finns ett välfungerande regelverk kring överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter. I olika sammanhang och sedan lång tid tillbaka har det framhållits att nuvarande ordning i flera avseenden är otillfredsställande för en kreditgivning av den omfattning som nu är aktuell.

Till skillnad från fastigheter finns det inget centralt register över bostadsrätter. Om föreningen inte hanterar underrättelserna och anteckningarna av pantsättningarna på ett korrekt sätt kan det leda till att lägenhetsförteckningarna innehåller felaktiga uppgifter om panterna. Om korrekta uppgifter inte lämnas kan rättsförluster uppstå och föreningens styrelseledamöter kan bli skadeståndsskyldiga. Avsaknaden av ett centralt register innebär också att det är administrativt krångligt och tidskrävande för kreditinstituten att hantera bostadsrättskrediter. Frågan om ett nationellt bostadsrättsregister, i syfte att stärka skyddet vid överlåtelse och pantsättning, har utretts vid ett flertal tillfällen utan att regeringen har gått vidare med förslagen om inrättande av ett sådant register (se bl.a. Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister, SOU 1998:80 och

Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter, Ds 2007:12).

I likhet med de tidigare utredningarna konstaterar utredningen att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättning av bostadsrätter. En betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättningar kunde registreras. Några förslag lämnas dock inte i denna del utan frågan bör ånyo utredas särskilt.

Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

Det saknas i vissa avseenden en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt, vilket ibland kan ge upphov till oönskade och olämpliga situationer. Det förekommer t.ex. att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Genom medlemskapet övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskapet beviljas (6 kap. 1 och 6 §§ BRL). Samtidigt är det typiskt sett säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet.

Enligt utredningen är det viktigt att minimera den tid under vilken innehavet av bostadsrätten och medlemskapet inte sammanfaller. Om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska därför ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerats, genast. I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse ska medlemskap, som i dag, gälla från beslutsdagen eftersom det i dessa fall oftast inte finns någon bestämd tillträdesdag.

Uppgifterna i lägenhetsregistret ska vara tillgängliga för var och en som vill ta del av dem m.m.

En bostadsrättsförening har enligt dagens ordning en skyldighet att föra såväl en medlems- som lägenhetsförteckning. Det är styrelsen som är ålagd denna skyldighet. Till skillnad från uppgifterna i medlemsförteckningen är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen tillgängliga för var och en. Att t.ex. uppgift om pantsättning inte är

tillgänglig för var och en gagnar inte rättssäkerheten eller konsumentskyddet.

Enligt utredningens mening är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen, med undantag för själva fångeshandlingen, av så känslig natur att det med hänsyn till den enskildes intressen hindrar att uppgifterna görs tillgängliga för annan än bostadsrättshavaren.

Det är ur konsumentskyddsperspektiv också viktigt att känna till om en bostadsrätt är utmätt eller föremål för betalningssäkring. Någon skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna sådana förhållanden finns emellertid inte. Utredningen föreslår att en sådan anteckningsskyldighet införs för bostadsrättsföreningen.

När det gäller lägenhetsförteckningen föreslås också att det förtydligas, i förekommande fall, vilka till lägenheten övriga utrymmen som upplåts med bostadsrätt samt att revisorn har att granska lägenhetsförteckningen.

Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag

När det gäller skyldigheten för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning anpassas denna skyldighet i tillämpliga delar till nuvarande 9 kap. 10 § BRL samt utredningens förslag på ändringar gällande lägenhetsförteckningen.

Avtal om överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av en sådan andel eller aktie genom byte eller gåva. Överlåtelser som inte uppfyller föreskrifterna är ogiltiga (2 § lagen [1983:1046] om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.).

Utredningen föreslår att samma formkrav som gäller för överlåtelse av bostadsrätt och fastighet bör gälla även för överlåtelse av andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag. Bestämmelsen i 2 § anpassas därför till motsvarande bestämmelser i jordabalken och bostadsrättslagen. Det innebär att en sidoöverenskommelse mellan parterna om en annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen är ogiltig. I stället är det pris som anges i köpehandlingen bindande för parterna, även om det i vissa fall kan jämkas.

Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

Skärpta krav på upplåtelseavtalet

För att undvika tveksamheter om parternas avsikter och därmed öka rättssäkerheten för konsumenterna bör det i bostadsrättslagen införas krav på att ett skriftligt upplåtelseavtal ska skrivas under av parterna, dvs. bostadsrättsföreningen och bostadsrättsköparen.

Upplåtelseavtalet ska bestå under en obegränsad tid och därför är det mycket viktigt att man på ett korrekt sätt anger vad som ingår i lägenheten och därmed den kommande bostadsrätten. Det förekommer inte sällan oklarheter om vad som omfattas av upplåtelsen, främst vad gäller mark men även gällande takterrasser och balkonger. Det är inte ovanligt att det i allmänna ordalag uttrycks så att "till bostadsrätten hör mark/balkong/ terrass" eller att bostadsrättshavaren "disponerar mark i anslutning till bostadsrättslägenheten". Många gånger är det oklart vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för dessa utrymmen. För att undvika oklarheter föreslår utredningen att det förtydligas vad som ska omfattas av upplåtelsen av bostadsrätten. Det bör således av lagtexten framgå att även till lägenheten tillhörande övriga upplåtna utrymmen ska anges i upplåtelseavtalet. Det gäller då exempelvis takterrass/balkong/mark om sådan upplåts med bostadsrätt.

Bostadsrättshavarens rätt att förändra i lägenheten m.m.

Bostadsrättshavarens rätt att göra ändringar i sin lägenhet sträcker sig väsentligt längre än hyresgästens. Allt fler bostadsrättshavare vill också göra stora förändringar i och av lägenheten. Troligvis har prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden bidragit till detta. Enligt 7 kap. 7 § BRL ska styrelsens tillstånd sökas i vissa situationer när bostadsrättshavaren vill förändra lägenheten. Enligt nuvarande regler får bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Det uppstår alltså diskussioner om en åtgärd som en bostadsrättsinnehavare vill vidta överhuvudtaget är tillståndspliktig samt om åtgärd är tillåten. Enligt utredningens mening skulle det vara en fördel om de åtgärder som ska underkastas styrelsens prövning så långt som möjligt kan fastställas i författning. En ytterligare precisering bör därför kunna snäva in begreppet väsentlig ändring ytterligare. Utredningen föreslår därför att även följande åtgärder ska kräva styrelsens tillstånd

- i fråga om kulturhistoriskt värdefulla lägenheter ändring av planlösning eller annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten,
- installation av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av eldstad, rökkanal samt anordning för ventilation eller
- åtgärd som påverkar brandskyddet.

Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen ska styrelsen lämna tillstånd till den.

Styrelsens beslut om avslag kan enligt dagens ordning inte överprövas. Utredningen anser att sådan möjlighet bör införas. Det föreslås därför att styrelsens beslut att inte bevilja tillstånd till viss åtgärd ska kunna överprövas av hyresnämnden. Naturligen bör det, tvärt emot hur bevisbördan ser ut i dag, vara bostadsrättshavaren som inför styrelsen och sedan vid en eventuell överprövning får visa att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och lägga fram den tekniska utredning som behövs för ett ställningstagande.

Möjlighet till förverkande och rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavares bekostnad vid olovlig åtgärd i bostadsrättslägenhet

För en bostadsrättshavare som inte följer styrelsens beslut om avslag eller inte söker tillstånd för tillståndspliktig åtgärd är risken liten att drabbas av påföljd. Även om tillstånd har saknats ankommer det på bostadsrättsföreningen att i efterhand visa att en åtgärd var förenad med påtaglig skada eller olägenhet för föreningen för att tingsrätten ska ålägga bostadsrättshavaren att återställa lägenheten. Kraven har i praxis visat sig vara högt ställda.

Enligt utredningens mening är det rimligt att en olovligen utförd åtgärd kan leda till att bostadsrätten förverkas. Tillsammans med förslagen i de föregående avsnitten om ytterligare precisering av tillståndspliktiga åtgärder och en möjlighet till överprövning bör högt ställda krav på rättssäkerhet vara uppfyllda. Bestämmelserna i 7 kap. 18 § BRL bör således tillföras ytterligare en grund för förverkande, punkt 5 a. Enligt denna punkt ska bostadsrätten vara förverkad om bostadsrättshavaren utan tillstånd utför en åtgärd i strid med 7 §.

Enligt 7 kap. 12 a § BRL får en bostadsrättsförening åtgärda en brist på bostadsrättshavarens bekostnad. Bestämmelsen kan tas in anspråk i fall då bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse så snart som möjligt efter anmodan. Det finns goda skäl för att bostadsrättsföreningen även gällande bostadsrättshavarens förändringsarbeten ska kunna avhjälpa brister i en bostadsrätt på bostadsrättshavarens bekostnad. Betänkandet innehåller således ett sådant förslag.

Fastighetsmäklarens informationsgivning

Allmänna utgångspunkter

I direktiven anges att, om utredaren i någon annan del av uppdraget kommer fram till att en bostadsrättsförening bör ta fram andra uppgifter än i dag eller att informationen bör presenteras på ett nytt sätt, det kan finnas skäl att göra motsvarande ändringar i bestämmelserna om fastighetsmäklarens objektsbeskrivning eller i mäklarens övriga informationsgivning.

Objektsbeskrivningen

Vid 2011 års översyn av fastighetsmäklarlagen tydliggjordes särskilt vilka uppgifter mäklaren ska ange i objektsbeskrivningen vid förmedling av en bostadsrätt (prop. 2010/11:15 s. 28 f.). Den nya fastighetsmäklarlagen innehåller bl.a. uttryckligen krav på att till lägenheten upplåten mark ska anges (18 § tredje stycket).

Som en konsekvens av utredningens förslag i avsnitt 11.6.1 gällande objektet för upplåtelsen bör det även i objektbeskrivningen införas en motsvarande skyldighet att uttryckligen ange om till lägenheten hörande övriga utrymmen t.ex. balkong eller takterrass som säljaren nyttjar, utgör en del av upplåtelsen eller inte.

Ur ett konsumentskyddsintresse är det vidare viktigt att de blivande bostadsrättsköparna får del av lättillgängliga uppgifter om lägenhetens indirekt nettoskuld, dvs. bostadsrättens andel av föreningens lån. Andelstalet beräknas baserat på insatserna, och alltså inte till andelstal som styr månadsavgiftens fördelning. Genom en sådan information skulle konsumenterna på ett snabbt och enkelt sätt kunna jämföra olika bostadsrätters prissättning. En sådan jämförelse skulle också kunna tänkas resultera i en mer differentierad prissättning baserad på föreningens belåning och därmed sammanhängande räntekänslighet. Uppgiften om den indirekta nettoskuld-sättningen ska presenteras i objektsbeskrivningen som tillhandahålls redan vid visningarna av bostadsrätterna.

Kooperativ hyresrätt

I lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt finns det regler för den särskilda boendeformen kooperativ hyresrätt. Den kooperativa hyresrätten kan drivas på två sätt, antingen i form av en hyresmodell, där föreningen blockhyr hela huset av en annan hyresvärd, eller en ägarmodell, där föreningen själv äger huset som medlemmarna bor i.

På flera områden är reglerna utformade på samma eller liknande sätt som reglerna i bostadsrättslagen. Enligt direktiven ska utredaren därför överväga om de förslag som lämnas på bostadsrättsområdet bör genomföras även när det gäller de kooperativa hyresrätterna eller om andra lösningar bör gälla för dessa.

I de kooperativa hyresrättsföreningar som skapats i storstäderna under senare år är insatserna oftast kring en halv miljon kronor eller till och med mer. I likhet med en bostadsrätt innebär satsat kapital och självförvaltning en ekonomisk risk. I den kooperativa hyresrätten är man på sätt och vis mer utsatt än i bostadsrätt. Som boende i en kooperativ hyresrätt finns inte någon säkerhet vad gäller kapital, föreningen är ofta högt belånad och de första åren är den ekonomiska situationen i många fall svag. I de allra flesta fall återfår med-

lemmen sin insats, men föreningen kan hamna på obestånd och därmed gå i konkurs. Detta kan inträffa i fall då flertalet hyresgäster säger upp sina avtal och nya hyresgäster inte går att hitta. Upplåtelseformen kommer då att omvandlas till hyresrätt.

De kooperativa hyresrättsföreningarna har samma behov som bostadsrättsföreningar att säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet. Ägarmodellen ställer höga krav på att fondering görs så att det finns tillräckligt mycket kapital för att kunna täcka framtida underhållsbehov. Det föreligger därför inte skäl att behandla kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen annorlunda än bostadsrättsföreningar på detta område. Utredningen föreslår därför att det för sådana kooperativa hyresrättsföreningar införs krav på komponentavskrivning.

Såvitt gäller hyresmodellen skulle det leda för långt att hävda att den som hyr ut fastigheten ska skriva av på visst sätt. Det skulle påverka hyressättningen för föreningen på ett sätt som har till syfte att säkra underhållet i ägarföretaget. Krav på komponentavskrivning bör därför inte heller införas för det ägarbolag som hyr ut till kooperativ hyresrättsförening.

Kooperativa hyresrättsföreningarna enligt ägarmodellen bör också upprätta en kassaflödesanalys och presentera nyckeltal i årsredovisningen på samma sätt som bedöms lämpligt för bostadsrättsföreningar.

Utredningens förslag innebär att Bokföringsnämndens framtida vägledning för bostadsrättsföreningar i relevanta delar även bör omfatta kooperativa hyresrättsföreningar.

Bestämmelserna om ekonomisk plan vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen samt bestämmelserna om intygsgivning av planen bör också ändras på motsvarande sätt som föreslås för bostadsrättsföreningar.

Utredningens övriga förslag ska inte tillämpas på kooperativa hyresrättsföreningar.

Ikraftträdande

Utredningen föreslår att förslagen träder i kraft den 1 januari 2019.

Genomförandet

Enligt utredningens bedömning medför förslagen inga behov av ökade anslag.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken (1981:774)

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § utsökningsbalken (1981:774) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap. 3 §

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, *skall* sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *skall* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen.

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, *ska* sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *ska* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen. *Om utmätning av andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag underrättas föreningen respektive bolaget.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

1.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
 - 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, *åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 a §*, upplåtelse av lägenhet i andra hand

¹ Senaste lydelse 2012:980.

vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostads- enligt 7 kap. 11 § eller utdömande
rättslagen (1991:614), av vite enligt 11 kap. 2 §, allt
bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i
12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som
avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt
hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist
om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken
eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§
och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsför-
värv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastig-
heten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

1.3 Förslag till lag om ändring i lag (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

dels att 2, 3 och 4 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Avtal om överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag genom köp *skall* upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. *Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av en sådan andel eller aktie genom byte eller gåva.*

Överlåtelser som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga.

Föreslagen lydelse

2 §

Ett avtal om överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla överlåtelse av en sådan andel eller aktie genom byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i första stycket är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

3 §

En bostadsförening och ett bostadsaktiebolag *skall* genom styrelsens försorg föra förteckning över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt till andels- respektive aktieägare på det sätt som anges i 1 § (lägenhetsförteckning). Förteckningen kan bestå av ett betryggande löslads- eller kortsystem.

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning,
2. andels- eller aktieägarens namn,
3. insatsen i föreningen respektive inbetalningen på aktien.

Vid överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag *skall* styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckning *skall* anges.

En bostadsförening och ett bostadsaktiebolag *ska* genom styrelsens försorg föra *en* förteckning över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt till andels- respektive aktieägare på det sätt som anges i 1 § (lägenhetsförteckning). Förteckningen kan bestå av ett betryggande löslads- eller kortsystem.

Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, *belägenhet och rumsantal*,
2. andels- eller aktieägarens namn,
3. insatsen i föreningen respektive inbetalningen på aktien.

Vid överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag *ska* styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckning *ska* anges.

3 a §

Om en bostadsförening eller ett bostadsaktiebolag underrättas om att en andel eller aktie har pant-

satts, utmätts eller betalnings-säkrats ska detta genast antecknas i lägenhetsförteckningen. Dagen för anteckningen ska anges.

Bestämmelsen om revisorsgranskningen i 8 kap. 13 § tredje stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om en bostadsförenings och ett bostadsaktiebolags lägenhetsförteckning.

4 §

Andels- eller aktieägaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han innehar. Utdraget *skall* avse de uppgifter som enligt 3 § *skall* anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet *skall* anges i utdraget.

*Lägenhetsförteckningen, med undantag för fångeshandlingen, ska hållas tillgänglig hos bostadsföreningen eller hos bostadsaktiebolaget för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska bostadsföreningen eller bostadsaktiebolaget ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen eller aktiebolaget ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Andels- eller aktieägaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han eller hon innehar. Utdraget *ska* avse de uppgifter som enligt 3 och 3 a §§ *ska* anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet *ska* anges i utdraget.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

1.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614) dels att 3 kap. 3 §, 4 kap. 2 och 5 §§, 5 kap. 3 och 4 samt 8 §§, 6 kap. 1 §, 7 kap. 7, 12 a, 18, 20 och 21 §§, 9 kap. 10, 11 och 26 §§, 11 kap. 3 och 5 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas fyra nya paragrafer, 3 kap. 3 a §, 5 kap. 3 a §, 6 kap. 5 a § och 7 kap. 7 a § av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

3 §²

Bostadsrättsföreningen utser de två intygsgivarna.

Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad

verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

Intygsgivare ska ha en försäkring för den ersättningskyldighet som kan uppkomma i intygsverksamheten.

² Senaste lydelse 2009:1080.

3 a §

Bostadsrättsföreningens val av intyggivare ska vara godkänt av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Godkännande ska lämnas om valet inte strider mot bestämmelserna i 3 § och intyggivarna inte tidigare har samarbetat i en utsträckning som kan anses olämplig.

4 kap.

2 §³

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan *eller på en föreningsstämma*, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Bolagsverket *skall* lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Bolagsverket *skall* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Bolagsverket *ska* lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Bolagsverket *ska* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna

³ Senaste lydelse 2004:247.

tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

5 §⁴

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt *skall* ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I upplåtelsehandlingen *skall* följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som *skall* betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

En upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt *ska vara skriftlig och skrivas under av parterna*, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I upplåtelsehandlingen *ska* följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser *jämte i förekommande fall upplåten mark och till lägenheten övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen* samt de belopp som *ska* betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

5 kap.

3 §⁵

Ett förhandsavtal *skall* upprättas skriftligen. I avtalet *skall* följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

Ett förhandsavtal *ska* upprättas skriftligen *och skrivas under av parterna*. I avtalet *ska* följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt *jämte i förekommande fall upplåten mark och till lägenheten övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen*, beräknad tidpunkt för upp-

⁴ Senaste lydelse 1993:411.

⁵ Senaste lydelse 2003:31.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten *skall* grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen *skall* vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget *skall* framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget *skall* intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen *skall* hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

låtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

Av förhandsavtalet ska även framgå uppgift om gällande bygglov.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten *ska* grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen *ska* vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 och 3 a §§. Av intyget *ska* framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget *ska* intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen *ska* hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

3 a §

Bostadsrättsföreningen ska skriftligen informera förhandstecknarna vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars har överenskommits.

4 §

Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § är ogiltigt.

Ett annat avtal än förhandsavtal enligt 3 §, vars syfte är framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt, är ogiltigt. Detsamma gäller ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 §.

8 §⁶

Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,

2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller

3. de avgifter som *skall* betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

3. de avgifter som *ska* betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet *eller förutsättningarna på annat sätt väsentligen avviker från vad som avtalats* och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han *eller hon* fick kännedom om den högre avgiften *eller den väsentliga avvikelserna*.

6 kap.

1 §⁷

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han *eller hon* är eller antas till

⁶ Senaste lydelse 1995:1464.

⁷ Senaste lydelse 1995:1464.

bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får *dock* utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

medlem i bostadsrättsföreningen.

Vid medlemskapsprövningen ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska ett beviljat medlemskap i föreningen gälla från dagen för styrelsens beslut.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

5 a §

Ett avtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt är ogiltigt.

7 kap.

7 §⁸

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra en åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,

2. i fråga om kulturbistoriskt värdefulla lägenheter ändring av planlösning eller annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten,

3. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

4. installation eller ändring av eldstad, röckanal eller anordning för ventilation,

5. åtgärd som påverkar brandskyddet, eller

6. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen ska ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om bostadsrättshavaren visar att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

⁸ Senaste lydelse 2003:31.

7 a §

Vägrar styrelsen att ge tillstånd till en åtgärd enligt 7 § får bostadsrättshavaren ändå vidta åtgärden om hyresnämnden lämnar tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren visar att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

12 a §⁹

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 7 eller 12 § i sådan utsträckning att *någon* annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på *någon* annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

18 §¹⁰

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen

⁹ Senaste lydelse 2003:31.

¹⁰ Senaste lydelse 2014:319.

när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

5 a. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första stycket.

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

20 §¹¹

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5–7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, *eller sådant för-*

¹¹ Senaste lydelse 2004:390.

bostadsrättshavaren utan dröjs- *hållande som avses i 18 § 5 a*, inte
mål ansöker om tillstånd *till upp-* ske om bostadsrättshavaren utan
låtelsen och får ansökan beviljad. dröjsmål ansöker om tillstånd hos
hyresnämnden och får ansökan
beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Fjärde stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.

21 §¹²

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

<p>Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.</p>	<p>Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 eller 5 a sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.</p>
--	--

¹² Senaste lydelse 2003:31.

9 kap.

10 §¹³

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, *skall* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *skall* en kopia av *överlåtelseavtalet* fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *i förekommande fall* övriga *med bostadsrätt upplåtna* utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts, *utmätts eller betalningssäkrats* eller ändras någon uppgift i förteckningen, *ska* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *ska* en kopia av *fängeshandlingen* fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

11 §

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med

Lägenhetsförteckningen, med undantag för fängeshandlingen, ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill

¹³ Senaste lydelse 2004:247.

bostadsrätt. Utdraget *skall* avse uppgifter som enligt 10 § *skall* anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet *skall* anges i utdraget.

ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge den som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han *eller hon* innehar med bostadsrätt. Utdraget *ska* avse uppgifter som enligt 10 § *ska* anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet *ska* anges i utdraget.

26 §¹⁴

Bestämmelserna i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Bestämmelserna i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. *Vad som där sägs om medlemsförteckning ska gälla även för bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning.* Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Vid tillämpningen av årsredovisningslagen ska föreningen fördela anskaffningsvärdet för en fastighet på mark, markanläggningar, byggnad och byggnadsinventarier. Fördelningen ska göras på ytterligare betydande komponenter. En betydande komponent

¹⁴ Senaste lydelse 1995:1554.

är en del av tillgången som i fråga om förbrukning väsentligen skiljer sig från övriga delar av tillgången.

11 kap.

3 §

Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet *skall* ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, *tillstånd till åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 a §*, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet *ska* ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas.

5 §¹⁵

Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § *om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt*, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § *eller om godkännande av utsedda intygsgivare enligt 3 kap. 3 a §* om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt, *samt* beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

¹⁵ Senaste lydelse 1995:83.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.
 2. Beträffande ekonomiska planer eller kostnadskalkyler som har getts in till Bolagsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 3 kap. 3 § samt 5 kap. 3 § i deras äldre lydelse.
 3. En tvist som har anhängiggjorts vid domstol eller kronofogdemyndighet med stöd av 7 kap. 7 § i dess äldre lydelse ska prövas enligt den lydelsen.
 4. I fråga om åtgärder som har företagits utan tillstånd före ikraftträdandet tillämpas de nya bestämmelserna i 7 kap. 18 § 5 a och 20 § första och andra styckena i fall då föreningen efter ikraftträdandet tillsagt en bostadsrättshavare att vidta rättelse. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.
 5. Bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad gäller endast i fall där föreningen efter ikraftträdandet har uppmanat bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen.
 6. Bestämmelsen i 9 kap. 26 § andra stycket tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2018.

1.5 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

dels att 2 kap. 20 §, 4 kap. 4 §, 6 kap. 3 § ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 4 kap. 4 a § av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

20 §¹⁶

Bestämmelserna om revision och särskild granskning i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Vid tillämpningen av årsredovisningslagen (1995:1554) ska föreningen fördela anskaffningsvärdet för en fastighet på mark, markanläggningar, byggnad och byggnadsinventarier. Fördelningen ska göras på ytterligare betydande komponenter. En betydande komponent är en del av tillgången som i fråga om förbrukning väsentligen skiljer sig från övriga delar av tillgången.

4 kap.

4 §¹⁷

Föreningen utser de två intygsgivarna.

Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg enligt 3 §, eller

¹⁶ Senaste lydelse 2006:876.

¹⁷ Senaste lydelse 2009:1082.

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 3 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intyggivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet. Ingen av intyggivarna får vara anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat den kooperativa hyresrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

En intyggivare ska ha en försäkring för den ersättningskyldighet som denne kan ådra sig i intygsverksamheten.

4 a §

Föreningens val av intyggivare ska vara godkänt av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Godkännande ska lämnas om valet inte strider mot bestämmelserna i 4 § och intyggivarna inte har samarbetat i en utsträckning som kan anses olämplig.

6 kap.

3 §

Beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller beslut om behörighet som intyggivare enligt 4 kap. 4 §, om det har meddelats av myndighet som regeringen har bestämt.

Beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller beslut om behörighet som intyggivare enligt 4 kap. 4 eller om godkännande av utsedda intyggivare enligt 4 kap. 4 a §, om det har meddelats av myndighet som regeringen har bestämt.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.
2. Beträffande ekonomiska planer eller kostnadskalkyler som har getts in till Bolagsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 4 kap. 4 § i deras äldre lydelse.
3. Bestämmelsen i 2 kap. 20 § andra stycket tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2018.

1.6 Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Härigenom föreskrivs att 18 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §

Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka in-teckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnads-sätt.

Avser förmedlingen en bo-stadsrätt, ska objektsbeskrivning-en innehålla uppgift om bostads-rättsföreningens namn, pant-sättning av bostadsrätten, andels-tal och upplåten mark. Objekts-beskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt drifts-kostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgäng-liga årsredovisningen för bostads-rättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

Avser förmedlingen en bo-stadsrätt, ska objektsbeskrivning-en innehålla uppgift om bostads-rättsföreningens namn, pant-sättning av bostadsrätten, andels-tal och upplåten mark. Objekts-beskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, *till lägenheten med bostadsrätt upplåtna övriga utrym-men, lägenhetens andel av för-eningens lån*, årsavgift och beslu-tade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast till-gängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och för-eningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredo-visning, ska föreningens ekono-

miska plan tillhandahållas.
Mäklaren ska erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

1.7 Förslag till förordning (2016:157) om ändring i förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer

Härigenom föreskrivs att bilagan till förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer (2016:157) ska ha följande lydelse.

FÖRTECKNING ÖVER BEHÖRIGA MYNDIGHETER FÖR REGLERADE YRKEN I SVERIGE

I denna bilaga anges enligt 7 kap. 1 § de myndigheter som är behöriga myndigheter för reglerade yrken i Sverige.

Behörig myndighet är

1. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, i fråga om
 - a) brandskyddskontroll enligt 3 kap. 4 § lagen (2003:778) om skydd mot olyckor,
 - b) kontroll av tankar avsedda för transport av farligt gods, och
 - c) kontroll av cisterner och rörledningar för brandfarliga vätskor,
2. Socialstyrelsen, i fråga om
 - a) apotekare,
 - b) arbetsterapeut,
 - c) audionom,
 - d) barnmorska,
 - e) biomedicinsk analytiker,
 - f) dietist,
 - g) fysioterapeut (sjukgymnast),
 - h) kiropraktor,
 - i) logoped,
 - j) läkare,
 - k) specialistläkare,
 - l) naprapat,
 - m) optiker,
 - n) ortopedingenjör,
 - o) psykolog,
 - p) psykoterapeut,
 - q) receptarie,
 - r) röntgensjuksköterska,
 - s) sjukhusfysiker,

- t) sjuksköterska,
 - u) specialistsjuksköterska,
 - v) tandhygienist,
 - w) tandläkare,
 - x) specialisttandläkare, och
 - y) yrkesverksamhet inom den sociala barn- och ungdomsvården,
3. Folkhälsomyndigheten, i fråga om
 - a) användning av växtskyddsmedel klass 1 i de fall som avses i 2 kap. 20 § 2 förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel,
 - b) användning av växtskyddsmedel klass 2 i de fall som avses i 2 kap. 20 § 2 förordningen om bekämpningsmedel, och
 - c) användning av biocidprodukter klass 1 i de fall som avses i 3 kap. 16 § 1 och 17 § förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel,
 4. Finansinspektionen, i fråga om ansvarig för aktuariefunktionen i ett försäkringsföretag,
 5. Kammarkollegiet, i fråga om
 - a) auktoriserade tolkar, och
 - b) auktoriserade translatorer,
 6. Länsstyrelsen i Stockholms län, i fråga om väktare,
 7. Fastighetsmäklarinspektionen, i fråga om
 - a) fastighetsmäklare, och
 - b) hyresförmedlare,
 8. Statens skolverk, i fråga om
 - a) lärare, och
 - b) förskollärare,
 9. Universitets- och högskolerådet, i fråga om bergsguider,
 10. Naturvårdsverket, i fråga om kvalitetssäkrare av rovdjursobservationer,
 11. Elsäkerhetsverket, i fråga om elinstallatörer,
 12. Transportstyrelsen, i fråga om
 - a) besiktningstekniker,
 - b) taxiförare,
 - c) utbildningsledare vid trafikskola,
 - d) trafiklärare,
 - e) lärare för introduktionsutbildning inför privat övningskörning,
 - f) lärare för riskutbildning,

- g) lärare för mopedutbildning som kräver körkortsbehörighet AM, och
 - h) lärare för moped-, snöskoter- och terränghjulingsutbildning som kräver förarbevis,
13. Patentombudsämnden, i fråga om auktoriserade patentombud,
14. Statens jordbruksverk, i fråga om
- a) veterinär,
 - b) djursjukskötare,
 - c) godkänd hovslagare,
 - d) legitimerad enligt patientsäkerhetslagen (2010:659) godkänd för verksamhet inom djurens hälso- och sjukvård,
 - e) användning av växtskyddsmedel klass 1 i de fall som avses i 2 kap. 20 § 1 förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel, och
 - f) användning av växtskyddsmedel klass 2 i de fall som avses i 2 kap. 20 § 1 förordningen om bekämpningsmedel,
15. Boverket, i fråga om
- a) energiexperter,
 - b) sakkunniga inom brandskydd,
 - c) sakkunniga funktionskontrollanter,
 - d) sakkunniga rörande kulturvärden,
 - e) sakkunniga rörande tillgänglighet,
 - f) kontrollansvariga,
 - g) yrkesverksamhet avseende kontroll av hissar och vissa andra motordrivna anordningar, och
 - h) *intygsgivare*
16. Arbetsmiljöverket, i fråga om
- a) användning av biocidprodukter klass 1 i de fall som avses i 3 kap. 16 § 2 och 17 § förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel,
 - b) yrkesdykare,
 - c) sprängarbas, och
 - d) arbete med medicinska kontroller.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2019.

1.8 Förslag till förordning om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630)

Härigenom föreskrivs att 1, 4 a och 4 b, 7–10 och 10 c §§ bostadsrättsförordningen (1991:630) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹⁸

En ekonomisk plan för en bostadsrättsförening enligt 3 kap. bostadsrättslagen (1991:614) *skall* innehålla följande uppgifter. Om uppgiften är preliminär *skall* detta anges.

1. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.
4. *Kostnad* för föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4–6 (finansieringsplan).
8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.
9. Driftkostnader som bostadsrättshavarna *skall* svara för

En ekonomisk plan för en bostadsrättsförening enligt 3 kap. bostadsrättslagen (1991:614) *ska* innehålla följande uppgifter. Om uppgiften är preliminär *ska* detta anges.

1. Bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer.
2. *En* beskrivning av fastigheten.
3. *Tidpunkten* för upplåtelse och inflyttning.
4. *Utgiften för anskaffandet av* föreningens fastighet.
5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.
6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.
7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4–6 (finansieringsplan).
8. *Avskrivningar och* föreningens *andra* löpande kostnader och intäkter.

¹⁸ Senaste lydelse 2003:35.

och som inte ingår i årsavgiften.

Planen *skall* dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

9. Driftskostnader som bostadsrättshavarna *ska* svara för och som inte ingår i årsavgiften.

Till planen ska bifogas en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

Planen *ska* dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

4 a §¹⁹

En ekonomisk prognos enligt 1 § andra stycket *skall* avse

1. kapitalkostnader,
2. driftskostnader,
3. avsättningar för underhåll,
4. eventuella övriga avsättningar,
5. underhållskostnader,
6. övriga kostnader,
7. intäkter genom årsavgifter, och
8. övriga intäkter.

I prognosen *skall* anges vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på.

Uppgifterna enligt första stycket 1–8 *skall* avse de sex första verksamhetsåren *och* det *elfte* verksamhetsåret.

En ekonomisk prognos enligt 1 § andra stycket *ska* avse

1. kapitalkostnader,
2. driftskostnader,
3. avsättningar för underhåll,
4. eventuella övriga avsättningar,
5. underhållskostnader,
6. övriga kostnader,
7. intäkter genom årsavgifter, och
8. övriga intäkter.

I prognosen *ska* anges vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på.

Uppgifterna enligt första stycket 1–8 *ska* avse de sex första verksamhetsåren *samt* det *tionde* *och* det *tjugonde* verksamhetsåret.

¹⁹ Senaste lydelse 2003:35.

4 b §²⁰

En känslighetsanalys enligt 1 § andra stycket *skall* avse beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer beträffande de sex första verksamhetsåren och *det elfte* verksamhetsåret.

En känslighetsanalys enligt 1 § andra stycket *ska* avse beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer beträffande de sex första verksamhetsåren *samt det tionde och det tjugonde* verksamhetsåret.

7 §

Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer.

Boverket får meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelsen om ekonomisk plan i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614).

Boverket lämnar även allmänna råd om utformningen av planerna.

8 §²¹

En kostnadskalkyl enligt 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) *skall* innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna, de övriga uppgifter som följer av 1 §. Den *skall* även innehålla en ekonomisk prognos enligt 4 a § omfattande de kostnader och intäkter som tagits upp i kalkylen samt en känslighetsanalys enligt 4 b §. Kalkylen *skall* vara försedd med intyg enligt 5 kap. 3 § andra

En kostnadskalkyl enligt 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614) *ska* innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna, de övriga uppgifter som följer av 1 §. Den *ska* även innehålla en ekonomisk prognos enligt 4 a § omfattande de kostnader och intäkter som tagits upp i kalkylen samt en känslighetsanalys enligt 4 b §. Kalkylen *ska* vara försedd med intyg enligt 5 kap. 3 § andra

²⁰ Senaste lydelse 2003:35.

²¹ Senaste lydelse 2003:35.

stycket bostadsrättslagen.

Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av kostnads-kalkyler.

stycket bostadsrättslagen.

Boverket får meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelsen om kostnads-kalkyl i 5 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614). Boverket lämnar även allmänna råd om utformningen av kostnads-kalkyler.

9 §²²

Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614) fattas av Boverket.

Boverket ska se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och utöva tillsyn över deras verksamhet.

Boverket får meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivare i 3 kap. 2 och 3 §§ samt 5 kap. 3 § tredje stycket bostadsrättslagen (1991:614).

10 §²³

Behörighet som intygsgivare får meddelas endast den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter.

Behörighet *skall* meddelas för viss tid, högst tre år, men kan efter ny ansökan förlängas.

Vid prövning av en ansökan om förlängning av behörighet *skall* särskilt beaktas i vilken utsträckning sökanden har varit

Behörighet som intygsgivare får meddelas endast den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter *och som har tecknat ansvarsförsäkring enligt 3 kap. 3 § tredje stycket bostadsrättslagen (1991:614).*

Behörighet *ska* meddelas för viss tid, högst tre år, men kan efter ny ansökan förlängas.

Vid prövning av en ansökan

²² Senaste lydelse 2009:1145.

²³ Senaste lydelse 2003:35.

verksam som intygsgivare.

om förlängning av behörighet *ska* särskilt beaktas i vilken utsträckning sökanden har varit verksam som intygsgivare.

10 c §²⁴

Boverket *skall* återkalla behörigheten för en intygsgivare som

1. inte uppfyller de krav som anges i 10 § första stycket, eller

2. inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförandet av sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) eller enligt 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

I fall som avses i första stycket 2 får Boverket meddela varning i stället för att återkalla behörigheten, om det kan anses vara en tillräcklig åtgärd.

Boverket *ska* återkalla behörigheten för en intygsgivare som

1. inte uppfyller de krav som anges i 10 § första stycket, eller

2. inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförandet av sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) eller enligt 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

I fall som avses i första stycket 2 får Boverket meddela varning *eller erinran* i stället för att återkalla behörigheten, om det kan anses vara en tillräcklig åtgärd.

Boverket eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av behörighet ska gälla omedelbart.

1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2019.

2. Beträffande ekonomiska planer eller kostnadskalkyler som har getts in till Bolagsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 1, 4 a och 4 b §§ samt 8 § i deras äldre lydelse.

3. I fråga om ärenden om intygsgivares behörighet som har inlett hos Boverket före ikraftträdandet tillämpas 10 och 10 c §§ i deras äldre lydelse.

²⁴ Senaste lydelse 2009:1145.

1.9 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att 1, 4 a och b, 6–8 och 8 c §§ förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²⁵

En ekonomisk plan för en kooperativ hyresrättsförening enligt 4 kap. 2 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt *skall* innehålla följande uppgifter. Om uppgiften är preliminär *skall* detta anges.

1. Den kooperativa hyresrättsföreningens firma och organisationsnummer.

2. Beskrivning av fastigheten.

3. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning.

4. *Kostnader* för föreningens fastighet.

5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.

6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.

7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4–6 (finansieringsplan).

8. Föreningens löpande kostnader och intäkter.

En ekonomisk plan för en kooperativ hyresrättsförening enligt 4 kap. 2 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt *ska* innehålla följande uppgifter. Om uppgiften är preliminär *ska* detta anges.

1. Den kooperativa hyresrättsföreningens firma och organisationsnummer.

2. *En* beskrivning av fastigheten.

3. Tidpunkten för upplåtelse och inflyttning.

4. *Utgiften* för *anskaffandet av* föreningens fastighet.

5. Kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten.

6. Kostnader för andra åtgärder som har betydelse för föreningens verksamhet.

7. Uppgifter om finansieringen av kostnader enligt 4–6 (finansieringsplan).

8. *Avskrivningar* och för-

²⁵ Senaste lydelse 2003:36.

9. Driftskostnader som de kooperativa hyresgästerna *skall* svara för och som inte ingår i hyran.

Planen *skall* dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

eningens *andra* löpande kostnader och intäkter.

9. Driftskostnader som de kooperativa hyresgästerna *ska* svara för och som inte ingår i hyran.

Till planen ska fogas en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

Planen *ska* dessutom innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

4 a §²⁶

En ekonomisk prognos enligt 1 § andra stycket *skall* avse

1. kapitalkostnader,
2. driftskostnader,
3. avsättningar för underhåll,
4. eventuella övriga avsättningar,
5. underhållskostnader,
6. övriga kostnader,
7. hyresintäkter, och
8. övriga intäkter.

I prognosen *skall* anges vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på.

Uppgifterna enligt första stycket 1–8 *skall* avse de sex första verksamhetsåren *och* det *elfte* verksamhetsåret.

En ekonomisk prognos enligt 1 § andra stycket *ska* avse

1. kapitalkostnader,
2. driftskostnader,
3. avsättningar för underhåll,
4. eventuella övriga avsättningar,
5. underhållskostnader,
6. övriga kostnader,
7. hyresintäkter, och
8. övriga intäkter.

I prognosen *ska* anges vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på.

Uppgifterna enligt första stycket 1–8 *ska* avse de sex första verksamhetsåren *samt* det *tionde* *och* det *tjugonde* verksamhetsåret.

²⁶ Senaste lydelse 2003:36.

4 b §²⁷

En känslighetsanalys enligt 1 § andra stycket *skall* avse beräknad hyra vid olika inflations- och räntenivåer beträffande de sex första verksamhetsåren *och* det *elfte* verksamhetsåret.

En känslighetsanalys enligt 1 § andra stycket *ska* avse beräknad hyra vid olika inflations- och räntenivåer beträffande de sex första verksamhetsåren *samt* det *tionde och det tjugonde* verksamhetsåret.

6 §

Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer.

Boverket får meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelsen om ekonomisk plan i 4 kap. 2 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Boverket lämnar *även* allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer.

7 §²⁸

Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 § första stycket 1 lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt fattas av Boverket.

Boverket ska se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och utöva tillsyn över deras verksamhet.

Boverket får meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivare i 4 kap. 3 och 4 §§ lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

8 §²⁹

Behörighet som intygsgivare får meddelas endast den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastig-

Behörighet som intygsgivare får meddelas endast den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastig-

²⁷ Senaste lydelse 2003:36.

²⁸ Senaste lydelse 2009:1148.

²⁹ Senaste lydelse 2003:36.

hetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter.

Behörighet *ska* meddelas för viss tid, högst tre år, men kan efter ny ansökan förlängas.

Vid prövning av en ansökan om förlängning av behörighet *skall* särskilt beaktas i vilken utsträckning sökanden har varit verksam som intygsgivare.

hetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter *och som har tecknat ansvarsförsäkring enligt 4 kap. 4 § tredje stycket lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.*

Behörighet *ska* meddelas för viss tid, högst tre år, men kan efter ny ansökan förlängas.

Vid prövning av en ansökan om förlängning av behörighet *ska* särskilt beaktas i vilken utsträckning sökanden har varit verksam som intygsgivare.

8 c §³⁰

Boverket *skall* återkalla behörigheten för en intygsgivare som

1. inte uppfyller de krav som anges i 8 § första stycket, eller

2. inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförandet av sina åligganden enligt 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614).

I fall som avses i första stycket 2 får Boverket meddela varning i stället för att återkalla behörigheten, om det kan anses vara en tillräcklig åtgärd.

Boverket *ska* återkalla behörigheten för en intygsgivare som

1. inte uppfyller de krav som anges i 8 § första stycket, eller

2. inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförandet av sina åligganden enligt 4 kap. 3 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614).

I fall som avses i första stycket 2 får Boverket meddela varning *eller erinran* i stället för att återkalla behörigheten, om det kan anses vara en tillräcklig åtgärd.

Boverket eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av behörighet ska

³⁰ Senaste lydelse 2009:1148.

gälla omedelbart.

-
1. Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2019.
 2. Beträffande ekonomiska planer som har getts in till Bolagsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 1, 4 a och 4 b §§ i deras äldre lydelse.
 3. I fråga om ärenden om intygsgivares behörighet som har inletts hos Boverket före ikraftträdandet tillämpas 8 och 8 c §§ i deras äldre lydelse.

2 Utredningens uppdrag och arbete

2.1 Uppdraget

Utredningens uppdrag är att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I uppdraget ingår bl.a. att ta ställning till

- om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras,
- om det finns anledning att skärpa regelverket för intygsgivare,
- om det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar behöver förbättras,
- om skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelse och pantsättning av en bostadsrätt bör stärkas,
- på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet,
- om det i årsredovisningen bör lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för bostadsrättsföreningens intressenter,
- om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras och
- om reglerna för om- och tillbyggnader som berör en bostadsrättshavares lägenhet bör ändras.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till. Utredningens direktiv (2015:97) bifogas som *bilaga 1*.

2.2 Utredningsarbetet

Utredningens arbete har bedrivits på sedvanligt sätt med regelbundna sammanträden med sakkunniga och experter. Sammanlagt har utredningen haft tolv sammanträden, varav ett under två dagar. Utredningens arbete har också förts framåt tack vare underhandskontakter med experter och sakkunniga.

Möte har också hållits med representanter från Bolagsverket och Sveriges Byggindustrier.

Utredningen har närvarat på ett seminarium benämnt K-dagen – En dag för kommentarer, diskussion och utvärdering av bokföringsnämndens K2 och K3-regelverk som anordnades av Srf konsulterna. Utredningen har också hållit en hearing med intygsgivare.

Annat relevant arbete inom Regeringskansliet har också följts och beaktats genom utredningens sakkunniga.

2.3 Betänkandets disposition

Efter detta inledande kapitel redovisas i kapitel 3 de allmänna utgångspunkterna som ligger till grund för utredningens överväganden och förslag.

I kapitel 4 ges sedan en allmän beskrivning över redovisningslagstiftningen och i kapitel 5 redogörs särskilt för bostadsrättsföreningars redovisning.

I kapitel 6 till och med 13 är kapitlen uppbyggda så att utredningens överväganden och förslag följer direkt efter avsnitten om gällande rätt.

I kapitel 6 övervägs bostadsrättsföreningars redovisning och framtida underhåll. Kapitel 7 och 8 behandlar innehållet i den ekonomiska planen samt intygsgivarna och intygsgivningen. Därefter övervägs i kapitel 9 skyddet för den som har tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt. Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning övervägs i kapitel 10 vilket sedan följs av kapitel 11 som behandlar frågor om underhåll och förändring av bostadsrättsinnehavarens lägenhet. Fastighetsmäklarens informationsgivning tas upp i kapitel 12 och frågor om kooperativ hyresrätt tas upp i kapitel 13.

De avslutande kapitlen 14–16 innehåller konsekvenserna av förslagen, ikraftträdande- och övergångsbestämmelser, och författningskommentar till de lämnade lagförslagen.

3 Allmänna utgångspunkter

3.1 Inledning

Lagstiftaren har sökt arbeta för en attraktiv och hållbar bostadsmarknad utan att frångå konsumenternas och bostadsmarknadens behov av ett skyddsnät. Den nuvarande bostadsrättslagstiftningen trädde i kraft den 1 juli 1991. Även om lagen vid flera tillfällen har ändrats därefter har flera bostadsrättsorganisationer och intressegrupper gjort gällande att lagstiftningen blivit föråldrad och behöver ses över. Som framgår av direktiven är syftet med utredningens uppdrag att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas.

I kapitlet förklaras först vad som avses med konsumenträttsligt perspektiv i direktivens mening (avsnitt 3.2). Därefter beskrivs skälen för ett starkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (avsnitt 3.3). Sedan följer en kort beskrivning av dagens konsumentskydd och den kritik som riktats mot detta i den allmänna debatten (avsnitt 3.4). Därefter ges en allmän beskrivning av upplåtelseformen bostadsrätt och bostadsrättsförening (avsnitt 3.5). Slutligen ges en kortfattad beskrivning över boendeformerna kooperativ hyresrätt och bostadsförening i avsnitten 3.6 och 3.7.

3.2 Vad avses med konsumenträttsligt perspektiv?

Strikt juridiskt faller endast upplåtelse av nyproducerad bostadsrättslägenhet under de konsumenträttsliga reglerna.¹ Som framgår av direktiven (se även avsnitt 2.1) är dock utredningens uppdrag bredare än så eftersom behovet av tydliga och ändamålsenliga regler även

¹ Definition av konsument, se bl.a. 2 § lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

gör sig gällande utanför de situationer där det finns ett renodlat konsument-näringsidkare förhållande. Det gäller bl.a. då en bostadsrätt överläts mellan två privatpersoner och vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Uppdraget kan därför sägas omfatta konsumentskyddet i vid bemärkelse.

När någon har förvärvat en bostadsrätt blir han eller hon också medlem i en bostadsrättsförening och därmed delaktig i ett företag. Av detta följer att även regler som främst tar sikte på förhållandet mellan en medlem och föreningen kan ha betydelse för bostadsrätts-havarens långsiktiga ekonomiska trygghet. Även detta förhållande är till del föremål för utredningens översyn och får därmed också anses omfattas av konsumentskyddet i vid bemärkelse.

3.3 Bostadsrättsmarknaden behöver ett starkt konsumentskydd

Ett av huvudändamålen bakom bostadsrättslagen (1991:614; BRL) är att bostadsrättshavarna ska erbjudas en tryggad besittning till sina lägenheter och ett långsiktigt stabilt boende. För att detta ändamål ska uppnås krävs att det finns ett rättsligt skydd för bostadsrätts-havare och för dem som avser att köpa en bostadsrätt.

I Sverige finns det ungefär en miljon bostadsrättslägenheter fördelade på cirka 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar.² Det innebär att bostadsrätt är den mest förekommande upplåtelseformen för gemensamt ägande av bostäder.

Den genomsnittliga bostadsrättsföreningen är uppförd av HSB eller Riksbyggen på 1960 eller 1970-talet och har cirka 363 lägenheter.³ Därtill finns det gott om föreningar med färre lägenheter, men som på grund av sitt attraktiva läge förvaltar mycket betydande värden.

De senaste åren har det genomsnittliga priset för både nyuppförda och äldre bostadsrättslägenheter stigit kraftigt. Under år 2016 omsattes närmare 108 000 bostadsrätter, till ett sammanlagt värde av nästan 218 miljarder kronor. I Stockholm var den totala omsättningen 132,9 miljarder, vilket motsvarar 61 procent av den totala

² Totalt finns cirka 29 000 bostadsrättsföreningar registrerade. De föreningar som är vilande har oftast ännu inte förvärvat något hus.

³ Se www.hittabrf.se

omsättningen i landet. Medelpriset i riket för en bostadsrätt var drygt 2 miljoner kronor. De regionala skillnaderna var dock stora. De dyraste bostadsrätterna fanns i Stockholms län där medelpriset år 2016 var cirka 3,2 miljoner kronor. Det lägsta medelpriset fanns i Västernorrlands län där en genomsnittlig bostadsrätt kostade cirka 575 000 kronor.⁴

Statistiken från år 2016 kan jämföras med den från 2006. Då omsattes omkring 89 800 bostadsrätter, till ett sammanlagt värde av 57 miljarder kronor. Medelpriset i riket var 776 000 kronor, i Stockholms län ungefär 1,4 miljoner kronor och i Västernorrlands län ungefär 161 000 kronor.

Den snabbt stigande prisutvecklingen innebär att en bostadsrätt i dag representerar ett stort ekonomiskt värde för den enskilde bostadsrättshavaren. Även för samhället i stort har bostadsrättsmarknaden stor ekonomisk betydelse.

Det är bl.a. mot bakgrund av ovanstående viktigt att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden är starkt och att det råder ordning och reda på marknaden. Detta behov gör sig inte minst gällande i samband med att en lägenhet ursprungligen upplåts med bostadsrätt. Då ställs ofta bostadsrättsköparen mot en starkare part i form av det byggföretag som uppför byggnaden och som har bildat bostadsrättsföreningen. Den obalans mellan parterna som detta i allmänhet innebär motiverar att samhället vidtar åtgärder till skydd för den svagare parten. Härigenom uppnås också en effektivare marknad.

Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden behövs således såväl för att motverka förekomsten av osunda bostadsrättsföreningar som för att ge den som överväger att köpa en bostadsrätt en god bild av vilka ekonomiska åtaganden och risker som förvärvet innebär.

Ett starkt konsumentskydd har emellertid inte bara betydelse för den enskilda bostadsrättsköparen utan även för andra intressenter som är beroende av stabila förhållanden för sin verksamhet, t.ex. byggföretag, fastighetsmäklare och kreditgivare.

⁴ Statistiken är hämtad från SCB och mäklarstatistik.

3.4 Kort om konsumentskyddet i dag

3.4.1 Något om de viktigaste konsumentskyddsreglerna i BRL

Det konsumentskydd som lagstiftningen på bostadsrättsområdet innehåller är sammansatt av flera olika komponenter. Reglerna har störst betydelse i samband med den ursprungliga upplåtelsen av lägenhet med bostadsrätt. Men vissa av dem är viktiga även för det långsiktiga förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar och aktualiseras också när en bostadsrätt överläts mellan två personer.

Av stor betydelse för konsumentskyddet är bl.a. de regler som ska bidra till att bostadsrättsföreningarna är ekonomiskt hållbara, både när de inleder sin verksamhet och senare. Hit hör bl.a. reglerna om ekonomisk plan och intygsgivare samt reglerna om bokföring, redovisning och revision.

Den ekonomiska planen och årsredovisningen har betydelse för den enskilde bostadsrättsköparens möjlighet att informera sig om sina åtaganden och om eventuella risker med köpet. Den ekonomiska planen ska innehålla en teknisk och ekonomisk beskrivning och vara försedd med intyg av två oberoende intygsgivare. Intygsgivarna ska pröva om projektet är ekonomiskt hållbart.

Information om åtagandena ska också finnas i ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt och i den objektsbeskrivning som en fastighetsmäklare ska tillhandahålla vid förmedling av en bostadsrätt.

Även bestämmelserna om förhandsavtal innehåller ett flertal konsumentskyddsregler. Ett sådant avtal kan ingås mellan en bostadsrättsförening och en blivande bostadsrättshavare. Förhandsavtalet innebär att föreningen är skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt den som tecknar sig för lägenheten. Tecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Reglerna om förhandsavtal, omfattar bl.a. krav på kostnadskalkyl och en särskild uppsägningsrätt för förhandstecknaren. Kostnadskalkylen ska på samma sätt som den ekonomiska planen vara försedd med ett intyg från två intygsgivare.

Såväl vid tecknandet av förhandsavtal som vid upplåtelse ska föreningen ha ställt betryggande säkerhet för de inbetalningar som gjorts av den bostadssökande. Genom att fastställa sådant krav på

föreningen har man velat säkerställa att konsumenten ges ett fullgott ekonomiskt skydd.

3.4.2 Konsumentskyddet har ifrågasatts

I direktiven anses att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden generellt sett fungerar väl. De flesta bostadsrättsföreningar vilar på en hållbar ekonomisk grund och har goda förutsättningar att erbjuda sina medlemmar ett långsiktigt tryggt boende. I de flesta fall finns det också goda möjligheter för en blivande bostadsrättshavare att i förväg bedöma vilka åtaganden och risker köpet av en bostadsrätt innebär för honom eller henne.

Under de senaste åren har konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden dock kommit att ifrågasättas. I den allmänna debatten har lyfts fram att bostadsmarknadens villkor har förändrats med tiden och att flera av bestämmelserna i BRL har blivit föråldrade och är dåligt anpassade till dagens verklighet.

Det har bl.a. hävdats att reglerna kan möjliggöra att bostadsrätt upplåts av en bostadsrättsförening som inte är ekonomiskt hållbar och att det kan vara svårt för den som avser att köpa en bostadsrätt att bedöma vilka risker detta innebär. Det är främst frågor som har koppling till den ekonomiska planen, intygsgivarna och bostadsrättsföreningarnas redovisning som har lyfts fram som viktiga att se över.

3.5 Bostadsrätt och bostadsrättsförening

3.5.1 Historik och lagstiftningens utveckling

Runt sekelskiftet 1900 fördes en omfattande debatt kring bostads- och boendefrågor i Sverige. Bakgrunden var bl.a. den stora emigrationen från Sverige, som till stor del hade sin grund i dåliga boendeförhållanden och dålig fördelning av bruksmark. Även inflyttningen till städerna från landsbygden efter 1890-talet skapade stora bostadsproblem. Många människor i städerna bodde trångt och dyrt; antingen inneboende, eller hos privata hyresvärdar.

Under 1910-talet började man på allvar diskutera hur en form av Kooperation eller samägande kunde skapas inom bostadssektorn.

Förebilden var bl.a. olika former av konsumentkooperativ och de demokratiskt styrda folkrörelserna.

Före 1930 kunde man inneha lägenhet genom ägande av andel i bostadsförening (se avsnitt 3.7) eller aktier i bostadsaktiebolag. Egentliga bostadsrättsföreningar kunde bildas sedan den första lagen (1930:115) om bostadsrätt tillkom. Syftet med lagen var att skapa möjlighet att förvärva en bostad med relativt låg kontantinsats och trygga medlemmars rätt till sina bostäder. Idén var att bostadshuset skulle ägas gemensamt av de boende, med en boenderepresentativ styrelse som kunde kontrollera intäkter och utgifter. Genom att ge medlemmarna i bostadsrättsföreningen inblick i föreningens arbete och genom införandet av krav på ekonomisk plan som förutsättning för föreningens bildande hoppades man komma till rätta med osäkra byggprojekt och dåligt skötta bostadsrättsföreningar. Den första bostadsrättslagen beskrivs därför ofta som konsumentinriktad.

1930 års bostadsrättslag kom att så småningom framstå som otidsenlig. Utvecklingen hade gått mot allt större byggnadsprojekt och föreningarna bildades i regel inte längre av de blivande bostadsrätthavarna själva. I stället togs initiativet till nya föreningar av de rikskooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen.⁵ Det var inte heller så vanligt att bostadsrättsföreningar förvärvade bebyggda fastigheter (Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 17 f.).

Mot bakgrund av dels utvecklingen på bostadsrättsmarknaden, dels av den kritik som hade framförts mot s.k. byggmästarbildade bostadsrättsföreningar, tillkallades i början på 60-talet sakkunniga för att göra en allmän översyn av bostadsrättslagstiftningen. Bostadsrättskommittén avlämnade år 1969 sitt betänkande Bostadsrätt (SOU 1969:4) med förslag till en ny bostadsrättslag.

Den nya bostadsrättslagen (1971:479) trädde i kraft den 1 juli 1972 samtidigt som 1930 års lag upphörde att gälla. Genom 1971 års bostadsrättslag övergavs den tidigare tillämpade tekniken att i lagen bara reglera sådana frågor där avvikelser gjordes från vad som gällde om ekonomiska föreningar i allmänhet. Lagen kom därför att i princip uttömmande reglera bostadsrättsföreningars förhållanden. I

⁵ HSB (ursprungligen Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening) bildades år 1923 och Riksbyggen bildades år 1940. Dessa organisationer upplåter företrädesvis sina lägenheter med bostadsrätt. Det finns ytterligare en rikskooperativ organisation, Bostadsrätterna (tidigare SBC) som delvis har annan karaktär än de övriga organisationerna.

de delar där reglerna överensstämde med vad som gällde för ekonomiska föreningar i allmänhet hänvisade lagen dock direkt till motsvarande bestämmelse i föreningslagen. I motiven fästes stor vikt vid att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda företag samt vid att tillförsäkra bostadsrättshavarna god insyn i föreningarnas angelägenheter och ett stort mått av trygghet i besittningen av deras lägenheter. Formerna och förutsättningarna för bostadsrättshavarnas anknytning till föreningen i samband med produktionen av föreningsfastigheten kom att inta en central plats i den nya lagen. I förarbetena diskuteras ingående under vilka former och förutsättningar bostadsrättsföreningarna skulle få knyta till sig bostadssökande (prop. 1971:12 s. 73 ff.).

De sakliga nyheterna i 1971 års lag innebar bl.a. att möjligheten att uppbära förskott och träffa förhandsavtal om upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheter förbjöds. Reglerna om att det ska finnas en ekonomisk plan för föreningens verksamhet skärptes. I fråga om bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter gjordes en anpassning till hyreslagstiftningen. Vidare skulle vissa tvister, framför allt de om medlemskap, handläggas av hyresnämnderna. De föreningsrättsliga tvisterna förbehölls dock allmän domstol.

Utvecklingen efter tillkomsten av 1971 års bostadsrättslag präglades bl.a. av ett ökande antal ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt, framför allt i storstäderna (se lagen [1982:352] om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt) och en kraftig prisutveckling på bostadsrätter.

En ny bostadsrättslag (1991:614) trädde i kraft den 1 juli 1991 och ersatte då 1971 års lag. Denna lag är med vissa ändringar alltså gällande. 1991 års lag vilar på samma grunder som den tidigare lagen men medförde flera sakliga nyheter. Det kooperativa synsättet och medlemmarnas trygghet i besittningen till sina lägenheter samt en strävan att förhindra uppkomsten av ekonomiskt osunda och inte bärkraftiga föreningar utgjorde viktiga utgångspunkter också för den reviderade lagstiftningen. Formerna och förutsättningarna för bostadsrättshavarnas anknytning till föreningen i samband med produktionen eller förvärvet av föreningsfastigheten intar liksom tidigare en central plats i lagstiftningen (prop. 1990/91:92 och SOU 1988:14).

Bostadsrättslagen reglerar dels det nyttjanderättsliga förhållandet mellan å ena sidan bostadsrättsföreningen som ägare av föreningens

hus och å den andra medlemmen som nyttjanderättshavare, dels det föreningsrättsliga förhållandet mellan föreningen och medlemmen. När det gäller regleringen av de nyttjanderättsliga förhållandena är lagen till stora delar tvingande till sin natur.⁶ Om stadgarna innehåller andra regler får dessa inte tillämpas. Skälet till detta är att dessa regler ska vara lika oavsett i vilken förening man bor i.

När det gäller bostadsrättslagens uppbyggnad för de föreningsrättsliga förhållandena är principerna delvis annorlunda. Bostadsrättslagen hänvisar i stora delar till föreningslagen. Föreningslagen är till sin uppbyggnad inte lika tvingande som de nyttjanderättsliga reglerna i bostadsrättslagen. Det har överlämnats till föreningen själv att i flera avseenden bestämma hur den vill förfara i beslutsfattandet.

Bostadsrättslagen reglerar i princip inte förhållandet mellan en bostadsrättshavare och tredje man. I takt med att frågor av det senare slaget uppmärksammats har det dock i bostadsrättslagen tagits in en del bestämmelser som tar sikte på tredje man t.ex. hur ett överlåtelseavtal ska vara upprättat för att vara giltigt och vissa regler vid pantsättning av bostadsrätt. När det gäller förhållandet till tredje man i övrigt får man gå till de allmänna regler som gäller vid avtal och köp samt familjerättsliga regler vid bodelning eller arvskifte.

Därutöver gäller en mängd andra bestämmelser som också ska tillämpas i en bostadsrättsförening. Det kan gälla bokföring som ska ske enligt bokföringslagens (1999:1078; BFL) och årsredovisningslagens (1995:1554; ÅRL) principer eller regler i skattelagstiftningen (Ugglå, Grönlund och Gunne, Bo i bostadsrätt, 4 uppl. 2010, s. 19 f.).

Lagstiftningen och överväganden efter år 1991

Från år 1991 och framåt har bostadsrättslagstiftningen varit föremål för flera statliga utredningar och bostadsrättslagen har ändrats i flera avseenden. Här bör följande nämnas.

Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 april 1993 sänktes lagens krav på minsta antal medlemmar i föreningen respektive

⁶ I vissa avseenden är det dock möjligt att göra avsteg från de nyttjanderättsliga principer som gäller i BRL. Ett exempel är de bestämmelser som gäller för inre underhåll. Lagen anger som huvudregel att det är bostadsrättshavaren som svarar för att lägenheten till det inre hålls i gott skick, *om inte annat bestäms i stadgarna*. Det är bara i de fall BRL anger att annat får bestämmas i stadgarna eller på annat sätt avtalas som ett avsteg får göras från lagens regler.

minsta antal lägenheter i föreningens hus från fem till tre (prop. 1992/93:144).

I syfte att förhindra förekomsten av ekonomiskt osunda föreningar infördes den 1 april 2003 vissa ändringar bl.a. gällande reglerna om ekonomisk plan, framför allt beträffande intygsgivningen. Också möjligheterna till förändringar i den egna lägenheten preciserades och vidgades något. En rätt för föreningen att i vissa fall avhjälpa brister infördes också (prop. 2002/03:12 och SOU 2000:2).

Den nya upplåtelseformen kooperativ hyresrätt, som infördes genom en särskild lag vilken trädde i kraft den 1 april 2002, föranledde också vissa förändringar i BRL (prop. 2001/02:62 och SOU 2000:95, se även avsnitt 3.6).

Den 1 april 2008 gjordes vissa ändringar som gäller användning av elektronisk signatur för undertecknande av handlingar (prop. 2007/08:45).

Den 1 juli 2016 moderniserades lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar i syfte att förbättra möjligheterna att bedriva kooperativt företagande (prop. 2015/16:4). Denna modernisering är den största reformen på föreningsrättens område sedan lagen infördes år 1987. Genom lagändringarna förenklades lagen och anpassades till stor del till motsvarande regler i aktiebolagslagen (2005:551). Bl.a. ändrades reglerna om föreningsstämman och styrelsen samt blev det enklare att ändra stadgarna och att besluta om likvidation och fusion. Vidare förstärktes kapitalskyddet genom nya regler om värdeöverföringar motsvarande de som finns i aktiebolagslagen. Flera av de föreslagna ändringarna omfattade även bostadsrättslagen och lagen om kooperativ hyresrätt (2002:93).

3.5.2 Bostadsrätt

Vad är en bostadsrätt?

Bostadsrätt är huvudsakligen en svensk företeelse. Motsvarigheten i många andra länder är snarare andelsägenheten, lik den svenska formen ägarlägenhet, alltså med lägre grad av gemenskap i förvaltningen.

Bostadsrätten kan sägas ligga mellan äganderätt och hyresrätt. Den representerar på ett annat sätt än hyresrätten en förmögenhetstillgång och ett risktagande. Samtidigt ger den ett bättre besittnings-

skydd och mycket större möjligheter till inflytande över boende och ekonomi än hyresrätten.

I dagligt tal använder man uttrycket bostadsrätt för att beteckna en lägenhet som innehas med bostadsrätt. Man talar om att man har köpt en bostadsrätt. Även om detta sätt att använda ordet är praktiskt i de flesta fall är det inte helt riktigt. Skälet till detta är att det inte är bostadsrättshavaren som äger lägenheten, det gör bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavaren innehar lägenheten med en särskild typ av nyttjanderätt. Bostadsrätten är även bärare av en andelsrätt i föreningen, alltså en del av föreningens totala förmögenhet (Meltz och Victorin, Bostadsrätt, 3 uppl. 1996, s. 11). Denna särskilda typ av nyttjanderätt till en lägenhet får endast upplåtas av en bostadsrättsförening (1 kap. 4 § BRL).

Bostadsrätten kan, trots namnet, också avse andra ändamål än boende. Bostadsrätt kan upplåtas för kontor, butiker lager osv. Man talar allmänt om lokaler till skillnad från bostadsrättslägenheter (1 kap. 6 § BRL).

Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller till en inte oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Det är detta som utgör lägenheten. Lägenheten kan omfatta en vanlig våning i ett flerfamiljshus, vilket är det vanligaste, men det kan också utgöras av en villa eller ett radhus. Bostadsrätten får aldrig avse endast mark, men den kan omfatta också mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet (1 kap. 4 § BRL). (A.a. s. 13.)

Upplåtelsen är den rättshandling genom vilken föreningen ger en medlem rätt att nyttja lägenheten. Man kan säga att upplåtelsen motsvarar ingåendet av hyresavtal. Det som kännetecknar denna upplåtelse är dock att den sker utan tidsbegränsning. Det innebär att den i förhållande till föreningen i princip är evig. Det är inte meningen att lägenheten någonsin ska gå tillbaka till föreningen, utan den ska gå vidare till andra genom försäljning, arv, bodelning eller liknande. Det innebär vidare att en bostadsrättshavare inte kan sägas upp från sin lägenhet på samma sätt som en hyresgäst. En bostadsrättshavare kan emellertid förlora sin bostadsrätt om han eller hon inte betalar avgifter eller missköter sig (förverkande), ungefär på samma sätt som en misskötsam hyresgäst som blir uppsagd med omedelbar verkan. Men bostadsrättshavaren får på visst sätt behålla värdet av bostadsrätten också i sådana fall (7 kap. 18 och 19 §§ BRL).

Upplåtelsen sker mot ersättning genom att bostadsrättshavaren betalar en insats till föreningen (1 kap. 4 § BRL). Vidare har en förening i olika situationer möjlighet att ta ut en upplåtelseavgift om stadgarna anger detta (7 kap. 14 § BRL). Till skillnad från vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet återbetalas i princip aldrig vare sig insats eller upplåtelseavgift till en medlem. Bostadsrättshavaren får i stället tillgodogöra sig värdet på bostadsrätten genom den överlåtelseersättning som tillkommer denne vid överlåtelse av bostadsrätten.

Villkoren för nyttjandet bestäms genom avtalet när lägenheten första gången upplåts och genom beslut av föreningen t.ex. ändrade avgifter (a.a. s. 12).

Bostadsrätt får endast upplåtas till medlem i föreningen

Upplåtelsen får endast ske till en medlem i föreningen. I bostadsrättslagen definieras därför bostadsrätt som den rätt i föreningen som medlemmen har på grund av upplåtelsen (1 kap. 3 §).

Rättigheter och skyldigheter

Med bostadsrätten följer ett antal rättigheter som dels gäller själva rätten till och nyttjandet av lägenheten, dels gäller vissa demokratiska och ekonomiska rättigheter i föreningen, som endast en bostadsrättshavare kan ha.

Med ägandet av bostadsrätt följer även skyldigheter. Bl.a. att betala fastställd årsavgift till föreningen. Alla i föreningen ska vidare ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Ansvar för underhåll

I bostadsrättslagen anges att det är föreningen som har huvudansvaret för att föreningens hus och lägenheten är i gott skick i den mån ansvaret inte åvilar en bostadsrättshavare (7 kap. 4 och 12 §§). Förenklat uttryckt kan det sägas innebära att bostadsrättshavare

svarar för det inre underhållet i lägenheten och föreningen svarar för allt annat dvs. det yttre underhållet. Stadgarna anger normalt vad som ska tillhöra lägenhetens inre. Vad som utgör inre underhåll respektive yttre underhåll är emellertid ofta föremål för diskussion och delade meningar.

Bostadsrätten kan överlåtas

Bostadsrätten kan vara föremål för överlåtelse eller annan övergång till ny innehavare. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare (2 kap. 3 § BRL).

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet: vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt priset (6 kap. 4 § första stycket BRL). Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår också av föreningens stadgar.

Pantsättning, betalningssäkring och utmätning

Bostadsrätten kan pantsättas, bli föremål för betalningssäkring (se lagen [1978:880] om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter) och med vissa betydelsefulla inskränkningar kan den också utmätas (se 5 kap. 1 § 6 och 13 § utsökningsbalken).

3.5.3 Bostadsrättsförening

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som utan begränsning i tiden har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt (1 kap. 1 § BRL). En grundförutsättning är att föreningen är ägare av huset men inte nödvändigtvis av marken.

En bostadsrättsförening ska vara registrerad. Registrering är enligt 9 kap. 3 § BRL en förutsättning för att en bostadsrättsförening ska bli en juridisk person. I och med registreringen kan föreningen

förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt föra talan inför domstolar och andra myndigheter. En bostadsrättsförening ska för att uppfylla lagens krav ha minst tre medlemmar, ha antagit stadgar samt utsett styrelse och minst en revisor.

Stadgarna är föreningens grundläggande dokument som styr verksamheten. De kan ses som ett avtal mellan medlemmarna om hur verksamheten ska vara organiserad och om hur vissa särskilda situationer ska regleras, t.ex. vilka medlemmar som ska antas. Ofta är bostadsrättsföreningar i sin tur medlemmar av en annan ekonomisk förening, såsom HSB eller Riksbyggen. I en del fall kan detta enligt stadgebestämmelser innebära inskränkningar i föreningens suveränitet, t.ex. när det gäller rätten att ändra stadgarna. Å andra sidan har bostadsrättsföreningen enligt bestämmelser i föreningslagen en ovillkorlig rätt att utträda ur en sådan förening (3 kap. 4 §).

Vem bestämmer?

En bostadsrättsförening har en viss organisation. Föreningens högsta beslutande organ är föreningsstämman. Om inte stadgarna ger andra bestämmelser har varje medlem en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

Stämman, som hålls en gång per år, har till uppgift att fatta grundläggande beslut, som kan gälla ändring av stadgar, fastställande av resultat- och balansräkning, dispositioner beträffande vinst eller förlust och ansvarsfrihet för styrelsen m.m. Den har också till uppgift att utse föreningens verkställande organ, styrelsen, samt revisor. Vidare har den att fatta viktiga beslut som gäller bostadsrätts-havarna, t.ex. ombyggnad av lägenheterna.

På stämman diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar och budgeten presenteras. Stämman kan också ge instruktioner till styrelsen om hur den ska fullgöra sina uppgifter och om vilken politik som ska föras inom föreningen. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma.

Styrelsen leder den dagliga verksamheten i föreningen, har hand om den ekonomiska förvaltningen, fattar beslut om antagande av medlemmar, för medlemsförteckning och lägenhetsförteckning m.m.

Det är i normalfallet även styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats, andelstal eller annan fördelningsgrund beroende på vad som står i stadgarna (Meltz och Victorin, Bostadsrätt, 3 uppl. 1996, s. 16).

Ordet andelstal kan ha flera betydelser. I många föreningar är andelstal lika med lägenhetens andel av de totala insatserna och baserat på detta relationstal så fördelas avgiftsuttaget i föreningen. Inom nyproduktionen har man numera gått över till att fördela avgifterna efter andelstal. Skälet är att det då är möjligt att ta ut en högre insats för lägenheter med ett högre marknadsvärde. Lägenheten på markplan har exempelvis en lägre insats än den med sjöutsikt. Genom att då ha andelstal som grund för fördelningen av årsavgifterna kan de här lägenheterna ändå ha samma andelstal och får på så vis bära lika stor del av föreningens löpande kostnader.

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen driver ekonomisk verksamhet med medlemmarna som delägare. För medlemmarna innebär det med nödvändighet ett ekonomiskt risktagande. Det kan tänkas att värdet av föreningens hus och av de enskilda bostadsrätterna sjunker, och att de gör förluster. Detta skiljer bostadsrätten från t.ex. hyresrätt, där fastighetsägaren/hyresvärden står risken för förlust (Meltz och Victorin, Bostadsrätt, 3 uppl. 1996, s. 16).

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse, framför allt de ekonomiska, på bästa sätt. Det är dock inte meningen att föreningen ska gå med vinst, utan bostadsrätts-havarna betalar bara sin andel av föreningens kostnader (a.a. s. 18).

Många föreningar har hyresintäkter. Speciellt i centrala lägen kan föreningar ha mycket stora intäkter från affärslokaler, kontorslokaler och garage. De kan i vissa fall vara så stora att hela föreningens kostnader betalas med dessa hyror. Höga hyresintäkter är således något positivt som gör att månadsavgifterna kan hållas låga. I extrema fall kan medlemmarna bo "gratis". Om hyresintäkterna blir allt för stora

finns dock en risk att bostadsrättsföreningen klassas som en s.k. oäkta förening.⁷

Månadsavgiften eller årsavgiften är bostadsrättsföreningens primära intäkt och fastställs baserat på föreningens kostnader för drift, banklån samt med hänsyn till kostnaden för föreningens långsiktiga underhållsbehov. Avgiften har blivit en av de viktigaste faktorerna när bostadsköpare ska bedöma en bostadsrätts marknadsvärde. Om föreningen måste höja årsavgiften efter ett köp kan det innebära att lägenhetens marknadsvärde sjunker och vice versa.

Bostadsrättsföreningar är skyldiga att göra avskrivningar på föreningens hus och då beakta Bokföringsnämndens rekommendationer. Frågan om kostnad för avskrivningar måste täckas av årsavgiften har varit omskriven under senare år. Utredningen återkommer till detta i kapitel 6.

Slutligen kan nämnas att bostadsrättshavarna inte är personligt ansvariga för föreningens skulder eller andra förbindelser. Det är en allmän regel för ekonomiska föreningar. Går föreningen i konkurs riskerar bostadsrättshavarna endast sitt insatta kapital (a.a. s. 16).

3.6 Kooperativ hyresrätt

Sedan år 2002 finns en särskild lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt, en upplåtelseform vilken kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Idén är dock gammal och boendeformen fick stöd i en försökslagstiftning redan 1986. Det finns 124 kooperativa hyresrättsföreningar registrerade.⁸

När man blir medlem i en kooperativ hyresrättsförening betalar man en obligatorisk medlemsinsats. I samband med att man tecknar kontrakt erlägger man sedan ofta även en upplåtelseinsats (2 kap 8 § lagen om kooperativ hyresrätt).

I den kooperativa hyresrätten hyr man sin lägenhet på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att man hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Man

⁷ Oäkta bostadsrättsförening är ett begrepp i den svenska skatterätten gällande beskattning av bostadsrättsföreningar. Om bostadsrättsföreningens intäkter till mer än 40 procent kommer från lokaler, hyreslägenheter och juridiska personer, är det risk att föreningen skattemässigt blir klassad som oäkta. Då beskattas föreningen som en näringsfastighet vilket i detta sammanhang blir ganska ofördelaktigt.

⁸ Per den 6 december 2016.

måste dessutom vara medlem i föreningen. Lägenheterna tillhör föreningen på ett sätt som gör att de inte kan köpas och säljas.

Den kooperativa hyresrätten kan drivas på två sätt, dels i form av en hyresmodell, där föreningen blockhyr hela huset av en annan hyresvärd, eller enligt en ägarmodell, där föreningen själv äger huset som medlemmarna bor i.

Utredningens förslag gällande kooperativa hyresrätter, se kapitel 13.

3.7 Bostadsförening

Bostadsföreningar kan sägas vara föregångare till bostadsrättsföreningar. Före 1931 var det vanligt att det bildades ekonomiska föreningar eller bolag vars ändamål var att upplåta lägenheter i föreningens fastighet med nyttjanderätt till medlemmarna. I dag är denna boendeform i princip förbjuden genom lagstiftning. Undantaget är de bostadsföreningar som redan existerade då förbudet kom den 1 juli 1930 (det finns 296 bostadsföreningar registrerade hos Bolagsverket⁹).

Det finns ingen speciell lagstiftning som reglerar bostadsföreningar, de omfattas inte av BRL, utan föreningslagen är tillämplig. Rättigheter och skyldigheter mellan föreningen och medlemmarna regleras i föreningens stadgar. En bostadsförening kan övergå till att bli en bostadsrättsförening genom att omregistreras. Lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar blir då tillämplig.

Utredningens förslag gällande bostadsföreningar, se avsnitt 10.9.4.

⁹ Per den 6 december 2016.

4 Redovisningslagstiftningen

4.1 Inledning

I detta och i de två följande kapitlen, 5 och 6, behandlas den del av utredningsuppdraget som rör bostadsrättsföreningars redovisning. Utredningens egentliga överväganden och förslag återfinns i kap. 6.

I detta kapitel ges först en översiktlig beskrivning av den svenska redovisningslagstiftningen (avsnitt 4.2) följt av en redogörelse för Europeiska unionens regler om årsredovisning (avsnitt 4.3). Slutligen ges en presentation av det pågående lagstiftningsarbetet i Regeringskansliet gällande översynen av årsredovisningslagarna (avsnitt 4.4).

4.2 Den svenska redovisningslagstiftningen

4.2.1 Allmän beskrivning av den svenska redovisningslagstiftningen

Den svenska lagstiftningen om företagens redovisning är en ramlagstiftning. Med detta menas att lagstiftningen endast innehåller grundläggande principer för redovisningen, inklusive vissa minimikrav på denna. Lagstiftaren har således försökt undvika att ta in detaljbestämmelser i lagen och har förutsatt att regleringen får sitt närmare och mera konkreta innehåll genom tolkning och utfyllnad. Denna tolkning och utfyllnad sker väsentligen genom kompletterande normgivning från Bokföringsnämnden (BFN), men också genom redovisningspraxis. Fördelen med ramlagstiftningsmodellen är att den ger goda förutsättningar för att löpande anpassa redovisningsnormerna till förhållandena i enskilda företag men också till nya företeelser i affärlivet (jfr prop. 1995/96:10, del 1, s. 188).

Lagstiftningen kräver av företagen att de löpande bokför affärshändelser och avslutar den löpande bokföringen med en

årsredovisning eller ett årsbokslut (ett förenklat årsbokslut är i vissa fall möjligt). Moderföretag i koncerner är också, som huvudregel, skyldiga att upprätta en koncernredovisning avseende koncernen. Vissa företag är även skyldiga att upprätta delårsrapporter.

Bestämmelser om löpande bokföring finns i bokföringslagen (1999:1078; BFL). Bestämmelserna syftar till att tillgodose de behov som det bokföringsskyldiga företagens borgenärer, ägare, medlemmar, anställda samt det allmänna och andra intressenter kan ha av att i efterhand kunna följa upp företagens förhållanden. Den räkenskapsinformation som ingår i den löpande bokföringen ska räkenskapsårsvis sammanställas i årsbokslut och årsredovisningar.

Ett årsbokslut, som inte är någon offentlig handling, sammanfattar de affärshändelser som har ägt rum under året. Bestämmelser om årsbokslut finns i BFL.

Flertalet företag är dock skyldiga att i stället sammanfatta årets affärshändelser och verksamhet i en årsredovisning. Syftet med en årsredovisning är framför allt att förmedla sammanfattande information om företagens förhållanden till företagets externa intressenter. Det finns därför särskilda bestämmelser om att årsredovisningar ska offentliggöras. De grundläggande bestämmelserna om vad dessa handlingar ska innehålla och hur de ska offentliggöras finns i årsredovisningslagen (1995:1554; ÅRL).

Nuvarande ÅRL trädde i kraft den 1 januari 1996 och gäller numera i princip alla företag¹ som är skyldiga att upprätta en årsredovisning. Vissa företag är dock skyldiga att i stället tillämpa bestämmelser om redovisning i andra lagar. Banker och vissa andra företag ska upprätta årsredovisning och koncernredovisning enligt lagen (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL), medan försäkringsföretag på motsvarande sätt ska tillämpa lagen (1995:1560) om årsredovisning i försäkringsföretag (ÅRFL).

Enligt ÅRL ska en årsredovisning bestå av en balansräkning, en resultaträkning, noter och en förvaltningsberättelse. I årsredovisningen för ett större företag² ska det även ingå en kassaflödesanalys (2 kap. 1 § ÅRL).

¹ Även bostadsrättsföreningar omfattas (se 9 kap. 26 § BRL).

² Som större företag räknas företag som uppfyller mer än ett av följande kriterier:

- medelantalet anställda i företaget har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50

Syftet med en balansräkning är att erhålla en redovisning i sammandrag av företagets tillgångar, avsättningar och skulder. Tillgångar redovisas på den ena sidan av balansräkningen, ”aktivsidan”, medan avsättningar och skulder redovisas på den andra, ”passivsidan”. Skillnaden mellan å ena sidan tillgångarna och å andra sidan skulderna och avsättningarna utgör företagets eget kapital. Detta förs upp som en särskild post på passivsidan av balansräkningen. Vissa poster redovisas enbart som upplysningar i noter³ och kommer därmed inte att påverka storleken av företagets eget kapital (exempelvis ställda säkerheter och eventalförbindelser [tidigare ansvarsförbindelser]).

ÅRL innehåller en särskild uppställningsform för balansräkningen, dvs. ett schema för i vilken ordning och på vilket sätt de olika posterna i balansräkningen ska tas upp.

Ett företags vinst eller förlust framgår av resultaträkningen. Denna utgör ett sammandrag av företagets samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

I frågan om resultaträkningen tillhandahåller ÅRL två alternativa uppställningsformer att välja mellan, en resultaträkning med kostnadsslagsindelning och en resultaträkning baserad på funktionsindelning. Uppställningarna finns som bilagor till ÅRL.

God redovisningssed och kravet på rättvisande bild i svensk rätt

God redovisningssed

Av bestämmelsen i 4 kap. 2 § BFL framgår att bokföringsskyldigheten ska fullgöras på ett sätt som överensstämmer med god redovisningssed. Av 2 kap. 2 § ÅRL följer att årsredovisningen ska upprättas i enlighet med god redovisningssed. God redovisningssed beskrivs i förarbetena som en allmän rättslig standard som grundas

– företagets redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor

– företagets redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor (1 kap. 3 § tredje stycket a-c).

De angivna gränsvärdena torde göra att bestämmelser om större företag inte träffar särskilt många bostadsrättsföreningar, om ens någon (se Nilsson Hjorth och Uggla, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 419 och Lundén, Redovisning i bostadsrättsföreningar, 4 uppl. 2013, s. 8).

³ Det betyder att de ska visas i anslutning till balansräkningen och att deras belopp inte ska räknas in i balansomslutningen.

på redovisningspraxis samt rekommendationer och uttalanden från myndigheter och organisationer (se prop. 1998/99:130, del 1 s. 185 f.).

Innebörden av god redovisningssed har successivt förskjutits genom åren. I förarbetena till den tidigare lydelsen av bokföringslagen (1976:125) beskrevs god redovisningssed som ”en faktiskt förekommande praxis i en kvalitativt representativ krets av bokföringsskyldiga” (se prop. 1975:104 s. 148). Detta upprepas i förarbetena till nuvarande ÅRL men med tillägget att särskild betydelse måste tillmätas allmänna råd och rekommendationer av auktoritativa organ såsom BFN m.fl. (se prop. 1995/96:10, del 2 s. 181).

Vid tillkomsten av bokföringslagen uttalade regeringen följande.

Vad som utgör god redovisningssed enligt vår mening måste så långt som möjligt bestämmas genom en traditionell tolkning av föreskrifter i lag eller andra författningar, en tolkning som främst bör grundas på föreskrifternas ordalydelse lästa i ljuset av deras syften och de allmänna principer som reglerna ger uttryck för. När en traditionell lagtolkning inte räcker för att besvara en viss fråga, måste en utfyllande tolkning göras. En sådan utfyllande tolkning bör lämpligen ha en förankring i faktiskt förekommande bokföring eller redovisning och alltså i någon mån ge uttryck för en redovisningssed hos bokföringsskyldiga. Som vi har angett ovan är det visserligen enligt vår mening inte lämpligt att tillmäta enbart faktiskt förekommande praxis betydelse. Den kompletterande normeringen måste från tid till annan utvecklas och en läsning till den praxis som råder vore olycklig. /...../ För att en på detta sätt definierad redovisningssed skall kunna användas för att fylla ut lagens regler bör den dock uppfylla vissa allmänna kvalitetskrav. /...../ I några fall kan det utifrån sådana allmänna överväganden vara ganska komplicerat att slå fast hur lagens regler skall tolkas och fyllas ut, dvs. vad som utgör god redovisningssed. I många andra fall behövs det klargörande uttalanden. Det behövs därför ett eller flera ”normgivande organ” som kan identifiera de normer som bör användas när lagens regler fylls ut. Ett sådant normgivande organ bör visserligen inte ges normgivningsmakt i regeringsformens mening. Vad som utgör god redovisningssed bör alltså i sista hand bestämmas av domstol genom en självständig prövning. Enligt vår mening är det emellertid naturligt att de uttalanden som ett kvalificerat normgivande organ gör tillmäts mycket stor betydelse när man tar ställning till vad som utgör god redovisningssed (se prop. 1998/99:130, del 1 s. 185 ff.).

Rättvisande bild

Enligt 2 kap. 3 § ÅRL ska årsredovisningen ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Kravet infördes i svensk rätt i samband med genomförandet av EU:s fjärde bolagsrättsliga direktiv.⁴ Det är ett i förhållande till övriga föreskrifter i direktivet överordnat krav på att balansräkningen, resultaträkningen och noterna i det enskilda fallet ska innehålla sådan ekonomisk information att läsaren kan få en så riktig bild som möjligt av företagets ekonomiska situation.

I motsats till vad som är fallet med begreppet god redovisningssed återspeglar begreppet rättvisande bild inte rådande praxis och rekommendationer från normgivande organ utan har sin största betydelse som instrument för att tolka redovisningsreglerna i det enskilda fallet och korrigera de missvisande resultat som kan uppkomma vid en alltför formell tillämpning av generella normer. Visar det sig vid en bedömning i det enskilda fallet att tillämpningen av gällande redovisningsrekommendationer inte leder till en rättvisande bild får avsteg göras från dessa (se prop. 1995/96:10).

BFN:s allmänna råd

Allmänna råd är inte författningar och är inte bindande för mottagarna på det sätt som en författning är bindande. Däremot uppfattas allmänna råd som en standard som typiskt sett bör iakttas eftersom de är ett uttryck för ett aktsamt förhållningssätt. Allmänna råd kan dessutom användas som tolkningsdata i fall då de bindande rättsreglerna är otydliga eller ofullständiga. I fråga om BFN:s allmänna råd finns ytterligare en förutsättning att beakta. Dessa allmänna råd ger uttryck för vad som anses vara god redovisningssed, vilket företagen är skyldiga att följa.

BFN ansvarar för utvecklingen av god redovisningssed för icke-finansiella företag. Detta sker framför allt genom att nämnden ger ut allmänna råd.

⁴ Detta direktiv är numera upphävt och ersatt av Europaparlamentets och Rådets direktiv 2013/14/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag.

År 2004 beslöt BFN att ändra inriktningen på sin normering. BFN upphörde med att ge ut redovisningsnormering per ämnesområde och påbörjade arbetet med normering per regelverkskategori. BFN:s nya normgivning bygger på BFL:s och ÅRL:s gränsvärden för mindre och större företag. BFN har gjort en ytterligare indelning vilket innebär att de mindre företagen delats in i två kategorier, K1⁵ och K2⁶, och de större företagen har delats in i K3 och K4.⁷

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 – ofta betecknade K3 – riktar sig till företag som tillämpar ÅRL när de upprättar en finansiell rapport (se Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:01, K3, punkten 1.3). K3 behöver inte tillämpas av företag som i stället tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10), K2.⁸ BFN:s förenklade regelverk om årsredovisning i mindre företag (K2) har tagits fram som ett led i det uppdrag myndigheten har att förenkla för mindre företag.

För årsredovisningar med räkenskapsår som inleds år 2014 eller senare är det tvingande för aktiebolag och ekonomiska föreningar att tillämpa antingen K2 eller K3. Tillämpas inte de valda allmänna råden i sin helhet, får företaget inte ange att den finansiella rapporten är upprättad enligt råden (se K3 p. 1.6). Även om regelverken skiljer sig åt ger båda en årsredovisning i enlighet med god redovisningssed. Men årsredovisningarna kan se olika ut och ge olika information.

⁵ I kategori 1 (K1) ingår företag som får upprätta förenklat årsbokslut, t.ex. enskilda näringsidkare, enkla bolag, ideella föreningar samt handelsbolag med enbart fysiska personer som delägare. För att få upprätta förenklat årsbokslut får den årliga nettoomsättningen normalt inte överstiga 3 miljoner kronor.

⁶ Publika mindre företag får dock inte tillämpa regelverket K2.

⁷ I kategori 4 (K4) ingår företag som tillämpar IASB:s regelverk. Dessa regler måste tillämpas av företag som är noterade på någon marknadsplats för handel med värdepapper samt får tillämpas av alla årsredovisningsföretag.

⁸ Den 28 november 2016 beslutade BFN att anta det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag med tillhörande vägledning. I samband med att BFN antog regelverket om årsredovisning i mindre företag beslutade nämnden att upphäva de båda K2-regelverken om årsredovisning i mindre aktiebolag och årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, BFNAR 2008:1 och BFNAR 2009:1.

Andra svenska normgivare

Andra normgivande organ på redovisningsområdet är framför allt Rådet för finansiell rapportering⁹ och, såvitt gäller de finansiella företagen, Finansinspektionen.

Finansinspektionen ansvarar för tillsyn, regelgivning och tillståndsprovning för finansiella marknader och finansiella företag. Inspektionen utfärdar föreskrifter och allmänna råd men även vägledningar. De synpunkter och tolkningar som inspektionen lämnar i sina vägledningar ska vara ett stöd för företagen i olika situationer. Det kan vara tolkningar av begrepp eller en indikation på hur inspektionen resonerar i en viss fråga (se www.fi.se).

Det har ansetts att BFN kan överlämna till Rådet för finansiell rapportering att utarbeta uttalanden för vissa företag. Rådet utfärdar rekommendationer och uttalanden för företag vars värdepapper är noterade på svensk börs eller auktoriserad marknadsplats. Rådets rekommendationer benämns Rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering, RFR (se www.radetforfinansiellrapportering.se).

4.3 Europeiska unionens regler om årsredovisning

4.3.1 De bolagsrättsliga direktiven

De svenska reglerna om årsredovisning grundar sig till stor del på EU:s redovisningsdirektiv. Två av dessa direktiv, det fjärde¹⁰ och det sjunde¹¹ bolagsrättsliga direktivet, avser företag i allmänhet, medan bankredovisningsdirektivet¹² och försäkringsredovisningsdirektivet¹³ avser redovisningen för främst banker respektive försäkringsföretag. De fyra direktiven genomfördes i svensk rätt i samband med att

⁹ Redovisningsrådet lades ner år 2007. I april 2007 bildades i stället Rådet för finansiell rapportering.

¹⁰ Rådets fjärde direktiv 78/660/EEG av den 25 juli 1978 om årsbokslut i vissa typer av bolag (EGT L 222, 14.8.1978, s. 11, Celex-nr: 31978L0660).

¹¹ Rådets sjunde direktiv 83/349/EEG av den 13 juni 1983 om sammanställd redovisning (EGT L 193, 18.7.1983, s. 1, CELEX-nr: 31983L0349).

¹² Rådets direktiv 86/635/EEG av den 8 december 1986 om årsbokslut och sammanställd redovisning för banker och andra finansiella institut (EGT L 372, 31.12.1986, s. 1, CELEXnr: 31986L0635).

¹³ Rådets direktiv 91/674/EEG av den 19 december 1991 om årsbokslut och sammanställd redovisning för försäkringsföretag (EGT L 374, 31.12.1991, s. 7, CELEX-nr: 31991L0674).

Sverige blev medlem i EU genom ikraftträdandet av ÅRL, ÅRKL och ÅRFL. Det fjärde och det sjunde bolagsrättsliga direktivet har senare upphävts genom antagandet av det ”nya” redovisningsdirektivet (se avsnitt 4.3.2).

Vid sidan av de bolagsrättsliga direktiven finns det även sedan några år ett särskilt regelverk för noterade företags redovisning. Enligt IAS-förordningen¹⁴ ska noterade företag vid upprättande av koncernredovisning tillämpa de internationella redovisningsstandarder som kommissionen har antagit (IAS/IFRS-standarder).

4.3.2 Det ”nya” redovisningsdirektivet

Bakgrunden

De fjärde och sjunde bolagsrättsliga direktiven upphävdes genom Europaparlamentets och Rådets direktiv 2013/34/EU av den 26 juni 2013 om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter i vissa typer av företag. Direktivet benämns i det följande det nya redovisningsdirektivet eller det nya direktivet.

Det nya direktivet har genomförts i svensk rätt genom ändringar, främst i ÅRL, som trädde i kraft den 1 januari 2016 (se prop. 2015/16:3 och Redovisningsutredningens delbetänkande *Genomförande av EU:s nya redovisningsdirektiv*, SOU 2014:22).

Det nya direktivet ska ses mot bakgrund av EU:s strävan under senare år att på olika sätt förenkla regelverket för företag som verkar inom EU, framför allt för små företag. När kommissionen lade fram förslaget till ett nytt redovisningsdirektiv år 2011 var det uttalade syftet att stödja den strategi på det bolagsrättsliga området som kommissionen hade beskrivit i en rad tidigare dokument.¹⁵ Det sades även att förslaget ingick i kommissionens löpande förenklingsprogram och initiativ för att minska företagens administrativa

¹⁴ Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

¹⁵ Se t.ex.

- den s.k. Europa 2020-strategin (http://ec.europa.eu/europe2020/index_en.htm)

- inre marknadsakten

(http://ec.europa.eu/internal_market/smact/docs/20110413-communication_en.pdf#page=2)

- kommissionens meddelande – Tänk småskaligt först

(http://ec.europa.eu/governance/better_regulation/key_docs_en.htm#_simplification).

bördor. Förslaget torde också få ses som ett led i kommissionens arbete för en bättre lagstiftning, ett arbete som bl.a. har inneburit att flera av de övriga bolagsrättsliga direktiven under de senaste åren har ersatts av nya direktiv.

Tillämpningsområdet m.m.

Tillämpningsområdet för det nya redovisningsdirektivet sammanfaller väsentligen med tillämpningsområdet för de fjärde och sjunde bolagsrättsliga direktiven. Det innebär att direktivet gäller för aktiebolag och andra bolag med begränsat ansvar samt för handelsbolag och kommanditbolag där samtliga obegränsat ansvariga delägare är aktiebolag eller andra bolag med begränsat ansvar. Bostadsrättsföreningar omfattas således inte av direktivets tillämpningsområde.

ÅRL gäller emellertid för samtliga företag som är skyldiga att upprätta årsredovisning (med undantag för kreditinstitut, värdepappersbolag och försäkringsföretag) och väsentligen gäller samma regler oavsett vilken företagsform som det aktuella företaget har.

I linje härmed har direktivet därför i svensk rätt utsträckts till att gälla för samtliga företag som är skyldiga att upprätta års- eller koncernredovisning enligt ÅRL, dvs. även för bostadsrättsföreningar.

Något om direktivets innehåll

Det nya direktivet innehåller, liksom de fjärde och sjunde bolagsrättsliga direktiven, bestämmelser om balansräkning, resultaträkning och tilläggsupplysningar (i direktivet sammanfattade under beteckningen "årsbokslut") samt om förvaltningsberättelse. Det innehåller också bestämmelser om revision av finansiella rapporter och bestämmelser om offentliggörande.

I en del avseenden avviker bestämmelserna i det nya direktivet från vad som hittills har gällt. Detta gäller i synnerhet kraven på de mindre företagens redovisning.

En annan viktig förändring är det nya direktivets uppdelning av företagen i olika kategorier, dels fyra storlekskategorier (stora företag, medelstora företag, små företag och mikroföretag), dels en särskild kategori, företag av allmänt intresse.

Regelförenkling

Av de uttalanden som kommissionen gjorde i samband med att förslaget till nytt direktiv lades fram liksom av ingressen till det nya direktivet framgår att syftet med direktivet inte minst är att förenkla för mindre företag. I det nya direktivet framträder detta framför allt i de särskilda regler som gäller för små företag och mikroföretag.¹⁶ I direktivets ingress sägs att direktivet, såvitt gäller små företag, bygger på principen ”tänk småskaligt först”.

Redovisningslagstiftning gör ofta skillnad mellan företag av olika storlekskategorier. Kraven på redovisning ställs regelmässigt högre på större företag än på mindre. Så är det i svensk lagstiftning i dag och så har det också varit i de fjärde och sjunde bolagsrättsliga direktiven. Differentieringen mellan företag av olika storlek är dock ännu tydligare i det nya direktivet. Direktivet innehåller därför tydliga ”gränsvärden” som bestämmer gränserna mellan vad som är små, medelstora och stora företag.

Också de båda tidigare direktiven syftade till en harmonisering av medlemsstaternas redovisningsregler. Det förutsattes – liksom det nya direktivet förutsätter – att nationell lagstiftning ska innehålla de bestämmelser som anges i direktivet. Det var emellertid fråga om en s.k. minimiharmonisering, dvs. direktiven hindrade inte medlemsstaterna från att ställa högre krav på företagen än vad som följde av direktiven. Bl.a. innehöll svensk lagstiftning flera bestämmelser som inte är föranledda av de fjärde och sjunde bolagsrättsliga direktiven utan har tillkommit efter inhemska överväganden.

Det nya direktivet har utformats så att medlemsstaterna i vissa avseenden är förhindrade att uppställa andra krav på kategorin små företag än de krav som framgår av direktivet. Särskilt när det gäller tilläggsupplysningar är inslaget av full harmonisering mycket tydligt.

För små företag innebär detta generellt en reduktion av antalet upplysningskrav.

¹⁶ Medlemsstaterna får tillämpa en eller flera av de möjligheter till undantag för mikroföretag på sådana företag som på balansdagen inte överskrider mer än ett av följande tre gränsvärden:

- en balansomslutning på 350 000 euro (motsvarande cirka 3 miljoner kronor),
- en nettoomsättning på 700 000 euro (motsvarande cirka 6 miljoner kronor), eller
- ett genomsnittligt antal anställda under räkenskapsåret om 10.

4.4 Pågående lagstiftningsarbete gällande översynen av årsredovisningslagarna

Redovisningsutredningen hade, förutom uppdraget att lämna förslag till lagbestämmelser som krävdes för att genomföra det aktuella direktivet, även i uppdrag att utreda vissa andra frågor kring den svenska redovisningslagstiftningen.

I Redovisningsutredningens slutbetänkandet *En översyn av årsredovisningslagarna* (SOU 2015:8) har utredningen föreslagit en rad förändringar som har som huvudsakligt syfte att minska företagets administrativa börda.

För att uppnå detta har utredningen föreslagit att den nuvarande ÅRL ersätts med en ny ÅRL. Den föreslagna lagtexten har i åtskilliga avseenden fått en ny utformning; regelmassan har delats upp på ett större antal paragrafer, språket har moderniserats och mellan paragraferna har det förts in ett stort antal rubriker.

Utredningen föreslår också att det i redovisningslagstiftningen införs en ny företagskategori, mikroföretag. För mikroföretag ska gälla enklare årsredovisningsregler än för andra slag av företag som ska upprätta årsredovisning. De möjligheter till enklare regler som enligt förslaget ska finnas för mikroföretag går tillbaka till bestämmelser om mikroföretag i det nya redovisningsdirektivet. Utredningen föreslår att mikroföretagen i svensk rätt storleksmässigt avgränsas med hänsyn till balansomslutning, nettoomsättning och medelantal anställda. De föreslagna gränsvärdenivåerna är följande; medelantal anställda 3, balansomslutning 1,5 miljoner kronor och nettoomsättning 3 miljoner kronor. Gränsvärdena gör att många bostadsrättsföreningar kommer att klassificeras som mikroföretag.¹⁷

När det gäller notupplysningar har utredningen föreslagit att mikroföretag bl.a. inte ska omfattas av krav på upplysningar om anläggningstillgångar, krav på upplysningar om händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsåret eller krav på upplysningar om finansiella instrument.

I förslaget undantas mikroföretagen från kraven på att förvaltningsberättelsen ska innehålla en rättvisande översikt över företagets

¹⁷ Enligt beräkningar från Statistiska centralbyrån skulle avgränsningen innebära att 71 procent av alla små företag i stället kommer att tillhöra kategorin mikroföretag (SOU 2015:8 s. 443).

utveckling och från kraven på upplysningar om förhållanden som är viktiga för bedömningen av företagets utveckling, ställning och resultat samt väsentliga händelser under räkenskapsåret (jfr 6 kap. 1 § andra stycket 1 och 2 ÅRL).

Utredningens förslag bereds för närvarande i Regeringskansliet.

5 Särskilt om bostadsrättsföreningars redovisning

5.1 Inledning

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Ekonomiska föreningar är bokföringsskyldiga och en bostadsrättsförening ska därför följa BFL och ÅRL (9 kap. 26 § BRL). Av dessa lagar framgår att en förening, såsom alla andra företag, ska följa god redovisnings-sed.

Under de senaste åren har det i den allmänna debatten¹ hävdats att ÅRL:s regler inte är anpassade för bostadsrättsföreningars redovisning. Såväl företrädare för branschorganisationer på bostadsrättsområdet, FAR och andra intressenter har deltagit i debatten, som i viss mån alltså pågår. I debatten har det bl.a. gjorts gällande att det är så svårt att utifrån årsredovisningen bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning och resultat att föreningens ekonomi inte får genomslag på prissättningen av bostadsrättslägenheterna. Om allt annat är lika skulle en bostadsrätt i en förening med svag ekonomi kunna få samma pris vid en överlåtelse som en bostadsrätt i en förening med god ekonomi, trots att den ekonomiska risken kan vara betydligt högre i föreningen med svag ekonomi. Detta kan bero såväl på hur föreningens ekonomi presenteras i årsredovisningen som att den information som finns där inte används.

Det som anförs ovan i kombination med det faktum att bostadsrättsmarknaden under ett par decennier har ändrat karaktär och fått

¹ Se bl.a. artikelserie av Johan Hellekant i Svenska dagbladet under våren 2014 (den inledande artikeln "Röda siffror sätter skräck i bostadsrättsföreningar publicerades den 11 februari 2014) samt artiklar i tidskriften Balans nr 12/2009, nr 11/2010 och nr 3/2013.

ökad ekonomisk betydelse, såväl för de boende som för andra intressenter, gör att det kan övervägas om det bör införas särregler anpassade för bostadsrättsföreningars behov av redovisning. Utredningen återkommer till det i nästa kapitel.

Här ska nu redogöras bl.a. för de delar i redovisningen som synes vara problematiska att tillämpa för bostadsrättsföreningar och som påstås göra det svårt för konsumenterna att bilda sig en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

I kapitlet berörs först kortfattat den kritik som framförts gällande bostadsrättsföreningars redovisning (5.2). I avsnitt 5.3 beskrivs sedan översiktligt skillnaderna mellan de s.k. K-regelverken (främst K2 och K3).² Därefter beskrivs översiktligt kraven på bostadsrättsföreningarnas årsredovisning och reglerna om bostadsrättsföreningarnas konsolidering (avsnitt 5.4). I det sistnämnda avsnittet berörs även reglerna om avskrivning av bostadsrättsförenings byggnad och avsättning till fond för yttre underhåll. Slutligen behandlas reglerna om revision och granskningsman (avsnitt 5.5).

5.2 Kritik mot bostadsrättsföreningars redovisning

Sedan ett antal år tillbaka har intresset för redovisningsregler och reglernas tillämpning på bostadsrättsföreningar ökat. Det faktum att bostadsrättssektorn representerar mycket stora värden i kombination med införandet av BFN:s nya regelverk (de s.k. K-regelverken, se vidare avsnitt 5.3.2) har antagligen bidragit till detta genom ett ökat fokus och granskning av hur man faktiskt gör i föreningarna.

Under senare tid har också flera aspekter av konsumentskyddet ifrågasatts. Såvitt nu är intressant har det gjorts gällande att bostadsrättsföreningars ekonomi är svår för potentiella och befintliga bostadsrättshavare att förstå, vilket synes ha lett till att korrelationen mellan tillståndet i föreningens ekonomi och överlåtelsepriserna på marknaden i många fall är svag. Många bostadsköpare befinner sig också i ett underläge gentemot säljaren när det gäller information och kunskap om bostaden.

² Se Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:01 (K3) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016: 10 (K2).

Debatten har emellertid till stor del kommit att handla om användandet av s.k. progressiva avskrivningar i nyproduktion och i nyare bostadsrättsföreningar. HSB har uppskattat att denna avskrivningsmetod med inledningsvis låga avskrivningar har använts av cirka en fjärdedel av bostadsrättsföreningarna i Sverige från 1990-talet och fram till dess Bokföringsnämnden i april 2014 förtydligade att avskrivningsmetoden inte är förenlig med god redovisningssed. Många föreningar, framför allt i nyproduktion, kan tänkas ha valt denna avskrivningsmetod mot bakgrund av att låga årsavgifter resulterade i högre priser för bostadsrätterna, vilket i sin tur höjde vinsterna i byggföretagen.

Dessa bostadsrättsföreningar måste nu tillämpa linjär avskrivning vilket innebär att många föreningar visar ett redovisningsmässigt underskott, om inte medlemsavgifterna till föreningen höjs för att kompensera för de ökade avskrivningarna (se vidare avsnitt 5.4.2 underrubrik Särskilt om progressiva avskrivningar och underskott i bostadsrättsföreningar)³

5.3 Kort om bostadsrättsföreningars årsredovisning

5.3.1 Uppgifter i årsredovisningen

Som nämnts i avsnitt 4.2.1 ska en årsredovisning bestå av en balansräkning, en resultaträkning, noter, och en förvaltningsberättelse. I årsredovisningen för ett större företag ska det även ingå en kassaflödesanalys.

Det kan emellanåt vara svårt att med bestämdhet dra gränsen mellan information som krävs av lag respektive vad som ligger utanför lag. Praxis varierar därför i fråga om vilken information som lämnas i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Det är vanligt förekommande att årsredovisningen innehåller detaljerad information om hur många medlemmar bostadsrättsföreningen har, lägenhetsfördelning, större genomförda och planerade reparationer samt en förteckning av bostadsrättsföreningens alla

³ Se artikelserie av Johan Hellekant i Svenska dagbladet under våren 2014. Den inledande artikeln "Röda siffror sätter skräck i bostadsrättsföreningar" publicerades den 11 februari 2014. Se även artikel av Per Lindvall, Fastighetsbranschens dolda fel, i Svenska dagbladet den 27 mars 2014.

långfristiga lån. Något krav på att redovisa olika nyckeltal såsom årsavgift/skuldsättning/energikostnad per kvadratmeter finns inte.

Balansräkningen visar bostadsrättsföreningens tillgångar, skulder och eget kapital, dvs. den ekonomiska ställningen i föreningen. I en bostadsrättsförening är de vanligaste materiella tillgångarna fastigheten samt inventarier. Utöver det finns tillgångar som exempelvis fordringar avseende årsavgifter och hyror samt bankmedel. En bostadsrättsförening delar upp eget kapital i bundet och fritt kapital där det bundna inte får disponeras av medlemmarna. En bostadsrättsförening delar nästan aldrig ut kapital utan i stället sänks avgifterna.

Resultaträkningen visar bostadsrättsföreningens intäkter, kostnader samt resultat. Årsavgiften samt hyror är ofta den största intäktsposten i resultaträkningen. Kostnader för fastigheten såsom underhåll, reparation, uppvärmning m.m. ska redovisas i resultaträkningens kostnadsposter. Årets resultat presenteras längs ner i resultaträkningen och är resultatet av föreningens intäkter minus kostnader för det gångna räkenskapsåret. Långsiktigt bör resultatet genomsnittligt varken vara vinst eller förlust eftersom föreningen har att iakttä självkostnadsprincipen.

I förvaltningsberättelsen noteras viktiga händelser som har skett i bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret. Information om verksamhetens utveckling och även planerade händelser i framtiden kan tas med i denna del av årsredovisningen. I förvaltningsberättelsen lämnas bl.a. upplysningar om utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat som inte har redovisats i balans- eller resultaträkningen. Den utgör därmed en viktig del vid bedömning av en förenings ekonomi.

Enligt ÄRL ska företagen komplettera uppgifterna i balans- och resultaträkningarna med vissa ytterligare upplysningar. I en del fall handlar det om specifikationer av poster i balans- och resultaträkningarna och i andra fall om tilläggsupplysningar av annat slag. Regler om detta finns framför allt i 5 kap. ÄRL. Som huvudregel ska upplysningarna lämnas i noter. Att studera noterna kan således ge en ökad förståelse för utformningen samt tolkningen av årsredovisningen.

5.3.2 K-regelverken

Från och med år 2014 ska BFN:s nya regelverk, K2 och K3 tillämpas när årsredovisningen upprättas (se även avsnitt 4.2.1 under rubriken BFN:s allmänna råd).⁴

De allra flesta bostadsrättsföreningar kan välja mellan att tillämpa antingen K3 eller K2. (Det finns även ett K1 och ett K4 regelverk men då dessa inte är relevanta för bostadsrättsföreningar behandlas de inte här.)

Även om regelverken skiljer sig åt ger båda en årsredovisning i enlighet med god redovisningssed. Men regelverkens delvis olika krav och redovisningsprinciper (se bl.a. avsnitt 5.4.2 om avskrivningar) gör att årsredovisningarna kan se olika ut och ge olika information.

5.3.3 Förvaltningsberättelsen

För en bostadsrättsförening blir det normalt förhållandevis få uppgifter som ingår i förvaltningsberättelsen. Ibland kan förhållandena dock vara sådana att särskilda omständigheter bör redovisas mer utförligt. Att avsägelse skett inom föreningen, vilket kan påverka en förenings ekonomi drastiskt, är exempel på sådana omständigheter. Vidare kan omsättning av lån, otillräcklig avsättning för framtida underhåll eller stora reparationer eller ombyggnader vara förhållanden som bör anges.

5.3.4 Offentliggörande av årsredovisning

Till skillnad från aktiebolag är bostadsrättsföreningar inte skyldiga att offentliggöra sina årsredovisningar genom att lämna dem till Bolagsverket, med undantag för enstaka bostadsrättsföreningar som enligt ÅRL räknas som större företag.

⁴ Se Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:01 (K3). Den 28 november 2016 beslutade BFN att anta det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag med tillhörande vägledning. I samband med att BFN antog regelverket om årsredovisning i mindre företag beslutade nämnden att upphäva de båda K2-regelverken om årsredovisning i mindre aktiebolag och årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen i en bostadsrättsförening är dock alltid offentlig på så sätt en avskrift av årsredovisningen och revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga hos föreningen för alla som är intresserade, om den inte har offentliggjorts genom att lämnas in till Bolagsverket (8 kap. 3 § 2 p ÅRL). Den som vill se årsredovisningen behöver inte motivera varför.

Om föreningen inte håller nämnda handlingar tillgängliga, kan vem som helst hos Bolagsverket begära ett mot bostadsrättsföreningen riktat föreläggande att sända in handlingarna till Bolagsverket.

5.4 Bestämmelserna om bostadsrättsföreningarnas konsolidering

5.4.1 Inledning

I föreningslagen och i BRL finns endast ett fåtal regler om föreningars långsiktiga konsolidering. Till skillnad från t.ex. aktiebolag där det finns utförliga kapitalbildnings- och kapitalskyddsregler.

Genom lagändringar som trädde i kraft den 1 juli 2016 infördes dock något starkare kapitalskyddsregler för ekonomiska föreningar i syfte att skapa likheter med regleringen i aktiebolagslagen. Det brukar likväl anses att det huvudsakliga skyddet för de ekonomiska föreningarnas ställning är att det krävs ett visst antal medlemmar som deltar kooperativt i verksamheten.

I lagstiftningen förutsätts att en bostadsrättsförenings ekonomi vid upplåtelse av bostadsrätter ska vara sund och att föreningen ska ha en ekonomisk plan som visar hur sundheten kan bibehållas.

När det gäller bostadsrättsföreningars konsolidering för löpande underhåll och återinvesteringar som är nödvändiga för att bibehålla föreningens byggnad i skick spelar dels reglerna om avskrivningar av föreningens byggnader i ÅRL, dels föreningens avsättning av medel till underhåll i BRL en avgörande roll. I grunden fyller de samma funktion.

Avskrivningen innebär att en utgift för en investering periodiseras genom årliga avskrivningar. Genom den kostnad som avskrivningen innebär skapas utrymme för framtida återinvesteringar. Även när det gäller avsättningen till underhållsfond byggs det upp utrymme för framtida underhållsåtgärder. För ett reellt sparande krävs det

att årsavgiften täcker både avskrivningar och avsättningar till underhållsfond.

Skillnaden mellan de båda systemen är att avskrivningar visar förbrukningen av redan gjorda investeringar (förslitning). Avsättningar däremot handlar om bedömningar i framtiden och dess eventuella utgifter (Lundén, Björn, Redovisning i bostadsrättsföreningar, 2013, s. 34). Enligt nuvarande regler beaktas båda mekanismerna parallellt, dock belastar avskrivningarna resultaträkningen eftersom de avser kostnader för tillgångar som föreningen redan äger och sliter på medan fondavsättningarna inte redovisas i resultaträkningen eftersom de avser en avsättning för framtida kostnader.

5.4.2 Avskrivning av en bostadsrättsförenings byggnad

Inledning

Avskrivning är en företeelse som går långt tillbaka i redovisningshistorien. Redan vid 1900-talets början etablerades begreppet. Kännedomen kring fenomenet ökade och det ansågs vara positivt att göra avskrivningar på sina tillgångar. Under 1940-talet kunde man urskilja en "normalvetenskap" kring avskrivningar. Litteraturen beskrev fler avskrivningsinriktningar och egenskaper hos olika avskrivningsinsatser (se bl.a. Agneta Stark, Avskrivningar; om anläggningstillgångar med långt liv i branscherna elproduktion och flerbostadshus, Statens råd för byggnadsavskrivningar, 1994, s. 21).

Avskrivning kan beskrivas som en redovisningsåtgärd som ska ge uttryck för en utmattning som sker över tid av en tillgångs möjlighet att prestera nytta (se bl.a. Bo Nordlund, Avskrivningstider för byggnader [bostäder och kontor], Rapport/Fastighetsägarna Sverige, 2010, s. 7). Att göra bedömningar om en tillgångs förmåga att prestera nytta i framtiden kallas även periodisering.

Avskrivningar görs för att fördela anskaffningsutgiften på grund av att byggnaden slits. Genom att göra avskrivningar är den boende med och bygger upp utrymme för att föreningen ska ha medel i framtiden att återställa det som förslits i dag. Rent praktiskt innebär det att när tillgången anskaffas anses den utgöra en resurs som ska användas i framtiden och därför aktiveras den i balansräkningen. När tillgången sedan används förbrukas resursen och kostnadsförs då i stället i resultaträkningen.

Fastighetsavskrivning kan i sin tur delas upp i tre orsaksgrundande undergrupper: *Förslitning*, *omodernitet* och *marknadsinverkan*. Förslitning och omodernitet kan vara "botliga" till sin natur. Detta beror på att det går att motverka inverkan av dessa två faktorer genom underhållsåtgärder, reinvesteringar och andra typer av investeringar om detta anses ekonomiskt motiverat/genomförbart. Marknadsinverkan är däremot relaterad till faktorer utanför fastigheten i fråga. Marknadsinverkan kan vara en ekonomisk faktor, exempelvis kan produktionen av lokalytor överstiga efterfrågan på marknaden eller också kan fastigheten anses ha ett oattraktivt läge eller någon form av negativ miljöpåverkan. En negativ marknadsinverkan kan många gånger vara "obotlig" till sin natur (se SABO:s [Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag] vägledning för komponentavskrivning, 2013).

Avskrivning kan även ses som ett slags avsättning för återanskaffning av tillgången i slutet av dess ekonomiska livslängd. Ett annat sätt att uttrycka saken kan vara att avskrivningarna har en finansieringsfunktion (jfr med syftet med avsättning till fond för yttre underhåll i avsnitt 5.4.3). Tanken är att bibehålla byggnaderna i gott skick och indirekt medlemmarnas förmögensvärde.

Byggnadsavskrivning i redovisningssammanhang är ofta fråga om en allokering/matchning av historiska anskaffningsutgifter mot framtida ekonomiska nyttor. Enligt detta synsätt på avskrivning så allokeras anskaffningskostnaden för en tillgång över tillgångens livslängd. Detta synsätt kan också beskrivas som ett matchningsförfarande där anskaffningsutgiften portioneras ut för att matchas mot framtida intäkter under tillgångens livslängd. Ett problem i sammanhanget är penningvärdesförändringen över tid (inflation). Historiska kapitalbelopp kommer att matchas mot framtida intäkter som har ett annat penningvärde. I vissa fall kan inflationen ha haft en så pass väsentlig inverkan att denna matchning inte längre ger en meningsfull ekonomisk information. Olika redovisningsmetoder har utformats för att möta detta problem.

Bestämmelser om avskrivning

Regler om avskrivning av anläggningstillgångar⁵ finns i 4 kap. 4 § ÅRL där det framgår att anläggningstillgångar med en begränsad nyttjandeperiod ska skrivas av systematiskt över denna period. Utöver lagen finns tilläggsnormering från BFN i vilka man kan söka vägledning avseende avskrivningar.

För räkenskapsår som påbörjas efter den 31 december 2013 ska årsredovisningen i en bostadsrättsförening upprättas enligt ett K-regelverk. Den 28 november 2016 beslutade BFN att anta det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) med tillhörande vägledning. Regelverket innehåller bestämmelser om årsredovisning för alla företagsformer utom enskilda näringsidkare.⁶

Väljer bostadsrättsföreningen att inte tillämpa K2 ska årsredovisningen upprättas enligt K3 – Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1).

Begreppen ekonomisk livslängd och nyttjandeperiod

Avgörande betydelse vid bedömningen av vilken avskrivningstid som ska tillämpas för en tillgång är hur länge den kommer att användas. Det är därför viktigt att identifiera vad som avses med livslängd i detta sammanhang.

Inkomstskattelagen (1999:1229) och den första ”upplagan” av ÅRL använde begreppet ekonomisk livslängd som relevant begrepp i detta avseende. I förarbetena till ÅRL framgår att en bedömning av den tekniska livslängden kan vara en delbedömning när man bedömer ekonomisk livslängd.

⁵ Anläggningstillgång är en tillgång avsedd att användas under längre tid. Den skiljer sig från omsättningstillgång genom att den är avsedd för att stadigvarande brukas eller innehas i verksamheten (4 kap. 1 § ÅRL). Anläggningstillgångar delas in i tre kategorier:

Immateriella, t.ex. goodwill och patent.

Materiella, t.ex. byggnader, mark, maskinpark och inventarier.

Finansiella, t.ex. långfristiga fordringar samt värdepapper avsedda för stadigvarande innehav.

⁶ I samband med att BFN antog regelverket om årsredovisning i mindre företag beslutade nämnden att upphäva de båda K2-regelverken om årsredovisning i mindre aktieföretag och årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Inkomstskattelagen har fortfarande kvar begreppet ekonomisk livslängd som det relevanta begreppet (19 kap. 5 §).⁷ I ÅRL har dock det relevanta begreppet ändrats till nyttjandeperiod (4 kap. 4 §). Nyttjandeperiod definieras som den tidsrymd under vilken en tillgång förväntas bli utnyttjad för sitt ändamål av företaget.

Inom ekonomisk litteratur brukar ekonomisk livslängd definieras som att det är den tid som man räknar med att det ska vara ekonomiskt lönsamt att använda tillgången. Mera specifikt inom fastighetsekonomi definieras begreppet ekonomisk livslängd för byggnader som den tidsperiod under vilken en byggnad är lönsam (Bejrums, Håkan, Livscykeleekonomiska kalkyler för byggnader och fastigheter, Tekniska högskolan i Stockholm, 1995, s. 32). Den existerande byggnaden anses vara lönsam så länge den kan förränta marken (byggrätten) i bästa användning. Det är i sammanhanget viktigt att påpeka att den ekonomiska livslängden utifrån detta perspektiv inte är samma sak som teknisk livslängd. Med teknisk livslängd menas den tidsperiod under vilken byggnaden (eller ett system eller en byggnadsdel) kan nyttjas för avsedd funktion.

Liksom valet av avskrivningsmetod får även valet av ekonomisk nyttjandeperiod effekter i redovisningen. I förarbetena till ÅRL anges inte någon övre gräns för den ekonomiska nyttjandeperioden för materiella anläggningstillgångar. Det anses dock ligga i sakens natur att nyttjandeperioden och därmed avskrivningsperioden måste bedömas med rimlig försiktighet (prop. 1995/96:10 del II s. 200).

Det är viktigt att beakta att nyttjandeperioden ofta kan vara kortare än den strikt tekniska livslängden för en byggnad. Det kan vara tekniskt möjligt att underhålla en byggnad så att livslängden blir mycket lång, men sådant underhåll kan efter hand bli så kostsamt att det är mer ekonomiskt att riva byggnaden och uppföra en ny i stället för att förlänga livslängden för den gamla byggnaden.

Alltför långa avskrivningstider återspeglar emellertid inte förslitningen vilket inte är förenligt med ÅRL. I praktiken är det vanligt med en avskrivningsperiod på 100–150 år eller mer på bostadsrättsförenings byggnad.

⁷ Skatteverket har gett ut standardiserade typkodade tabellverk till vägledning för den ekonomiska livslängden. Tabellverken visar ”normala” procentsatser avseende värdeminskningssavdrag för olika byggnadstyper.

Metoder för avskrivning av föreningens byggnader

Det EU-direktiv (se avsnitt 4.3) som ligger till grund för ÅRL saknar bestämmelser om vilken avskrivningsmetod som ska användas. Vid tillkomsten av ÅRL uttalade regeringen att inte heller den svenska lagen ska innehålla några sådana regler utan avskrivningsmetoderna bör i stället fastställas genom rekommendationer och redovisningspraxis (prop. 1995/96:10 del II s. 199 f.). Regeringen anförde emellertid att det får anses värdefullt att lagstiftningen anknyter till begreppet ekonomisk livslängd, som är allmänt vedertaget i redovisningsteorin och som tydligt markerar att behovet av avskrivningar i första hand ska bedömas utifrån företagsekonomiska – och inte t.ex. skattemässiga – överväganden (a.prop. s. 51).

Den tidigare i vissa fall förekommande praxis, som stödde sig på 1976 års BFL, synes ha sitt ursprung i att göra det möjligt att tillämpa en avskrivningsmetod för byggnader där avskrivningarnas storlek motsvarar amorteringarna i ett annuitetslån. Sålunda anfördes i förarbetena i fråga om progressiv avskrivning att exempelvis avskrivningar och räntor ska ge samma totala belopp för olika år. Avskrivningsandelen kommer i ett sådant system att öka kontinuerligt genom att räntorna beräknas på sjunkande värden (prop. 1975:104 s. 185).

I BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag med tillhörande vägledning återges ÅRL:s bestämmelse om avskrivning av anläggningstillgångar. Det anges att den metod ska väljas som bäst återspeglar hur tillgångens ekonomiska värde för företaget förbrukas. Linjär avskrivningsmetod anges vara vanligast. Progressiv avskrivningsmetod anges inte som ett alternativ för fastigheter (beträffande progressiv avskrivningsmetod, se mer under rubriken Särskilt om progressiva avskrivningar och underskott i bostadsrättsföreningar).

Företag, vilka innehar fastigheter som utgör anläggningstillgångar, synes ha tolkat ÅRL:s regler och BFN:s allmänna råd om avskrivning på olika sätt. Detta har i praxis lett till väsentliga olikheter vad avser bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder avseende byggnader (se avsnittet om progressiva avskrivningar och underskott i bostadsrättsföreningar nedan).

Som tidigare nämnts ger förarbetena till ÅRL (prop. 1995/96:10, del 2, s. 200) uttryck för ett försiktigt synsätt när det gäller bedöm-

ning av nyttjandeperioden och därmed också avskrivningsperioden. Detta försiktiga synsätt måste rimligen också vägas in vad avser tillämpad avskrivningsmetod och hur kostnaderna för avskrivning allokeras under tillgångens nyttjandeperiod.

Det relevanta värdebegreppet är anskaffningsvärde. Med andra ord är det förbrukningen av nyttorna förknippade med anskaffningsvärdet som ska periodiseras med den tillämpade avskrivningsmetoden (4 kap. 3 § ÅRL). Det sätt på vilket tillgångens ekonomiska värde förbrukas bör vara utgångspunkten för vilken avskrivningsmetod som ska tillämpas.

Vid en tillämpning av såväl K2 som K3 är linjär avskrivningsmetod den metod som i de flesta fall bäst återspeglar en byggnads förbrukningsmönster. I övrigt skiljer sig regelverken väsentligt åt vad gäller avskrivningsansats.⁸

K2 är, som tidigare nämnts, ett förenklat regelverk och avskrivningen bygger på att hela tillgången (med en del undantag) ses som en enhet. Komponentavskrivning tillämpas inte. Underhållsåtgärder bokförs som kostnad det året som de utförs. I K2 behöver inte periodisering göras i årsredovisningen av återkommande kostnader som inte avviker mer än 20 procent mellan åren. Här undantas personalkostnader. Inte heller behöver inkomster och utgifter som understiger 5 000 kronor periodiseras.

Komponentansats

K3 bygger på en komponentansats enligt vilken en fastighet ska delas upp i betydande komponenter, där skillnaden i förbrukning förväntas vara väsentlig (K3 p. 17.4). Dessa komponenter har vanligtvis väsentligt olika nyttjandeperioder och byts ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning (se även SABO:s vägledning om komponentavskrivning av fastigheter, 2013).

I princip identifierar man vilka delar en sammansatt tillgång består av och skriver av dessa delar separat med utgångspunkt i hur länge respektive del kommer att kunna användas. Man får helt enkelt

⁸ I nummer 5–7 år 2013 av tidskriften Konsulten finns tre artiklar som beskriver skillnaderna mellan K2 och K3 avseende bl.a. avskrivningar. Artiklarna visar i ett exempel vad det blir för skillnad mellan två fastigheter med exakt samma förutsättningar där den ena redovisar enligt K3 och den andra enligt K2.

bilda sig en uppfattning om vad byggnaden består av. Är husets stomme byggt i sten eller trä? Hur ser fönstren ut? Vad är taket gjort av? Hur länge håller de olika delarna? Det är frågor man måste ställa sig för att göra en avskrivning som stämmer med verkligheten.

Modertillgången för en byggnad skulle kunna identifieras som byggnadsstomme (pelare, bjälklag, bärande väggar, takstolar, husgrund etc.) medan exempelvis innerväggar, VA-system, yttertak m.m. kan identifieras som separata komponenter. Anskaffningsutgiften vid byte av delar, med kortare livslängd än modertillgången, i den sammansatta tillgången aktiveras varefter dessa aktiveringar skrivs av över sina respektive nyttjandeperioder. Det innebär att även utgifter för underhåll och/eller renoveringar, som enligt det förenklade regelverket K2 ska kostnadsföras, kan komma att aktiveras. Underhållsåtgärder är antingen en ny tillgång i balansräkningen eller ett underhåll av befintlig tillgång som resultatförs.

Särskilt om progressiva avskrivningar och underskott i bostadsrättsföreningar

Under de senaste åren har det förts en livlig debatt om progressiva avskrivningar och huruvida de är i enlighet med god redovisningssed eller ej. Det har kommit till uttryck bl.a. genom att FAR har tagit upp saken i brev till BFN i januari 2013 och genom att FAR:s policygrupp för redovisningsfrågor har belyst frågan i en artikel publicerad i tidskriften *Balans* i oktober 2013. Därtill har även progressiva avskrivningar ifrågasatts i bredare medier.

Progressiva avskrivningar har använts som avskrivningsmetod i många föreningar som bildats under 1990- och 2000 talet. Enligt HSB har så hög andel som en fjärdedel av bostadsrättsbeståndet använt sig av denna metod för avskrivningar.⁹

Den progressiva avskrivningsmodellen ger inledningsvis en låg avskrivning som sedan växer exponentiellt över tiden. Fördelningen av kostnader för förslitningen av byggnaden blir då en helt annan jämfört med exempelvis linjär avskrivning. Något förenklat kan en progressiv avskrivningsmetod av en byggnad i en bostadsrättsförening leda till att förslitningen av fastigheten inte återspeglas på

⁹ Det finns cirka 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar.

ett korrekt sätt över tiden i årsredovisningen. Detta kan i sin tur leda till att för låga avgifter tas ut och att föreningen ställs inför stora avgiftshöjningar i samband med att nyinvesteringar behöver göras på byggnaden. Att tillämpa progressiv avskrivning innebär i praktiken att bostadsrättsföreningen bedömer att byggnaden slits mest i framtiden.

Efter ett förtydligande av Bokföringsnämnden den 28 april 2014 klargjordes att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod. I praktiken konstaterar den statliga myndigheten att det under lång tid har varit oförenligt med svensk lag att använda progressiv avskrivning om föreningen inte kan visa att byggnadens nedslitning främst sker i framtiden, något som svårigen låter sig göras. Förtydligandet föranledde ändringar i vägledningen Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Ändringarna innebär att det förtydligades att linjär, degressiv och produktionsberoende avskrivningsmetoder är de avskrivningsmetoder som kan användas på byggnader och att den metod ska väljas som bäst återspeglar hur tillgångens ekonomiska värde för företaget förbrukas. Progressiv avskrivning angavs inte som en metod som får tillämpas. Motsvarande synsätt finns i det nya regelverk Årsredovisning i mindre företag (K2) som har ersatt de båda K2-regelverken om årsredovisning i mindre aktiebolag och årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Det förtydligades också att en felaktig bedömning av avskrivningsmetod medför att avskrivningsplanen ska omprövas. Den nya bedömningen tillämpades framåt i tiden.

BFN betonade att ändringarna inte innebar en ändring i sak utan endast var ett förtydligande av vad som har gällt sedan tidigare.

Att använda progressiv avskrivning av bostadsrättsförenings byggnad är således inte förenligt med god redovisningssed. Det innebär att bostadsrättsföreningar som tidigare har tillämpat progressiv avskrivning har gått över till linjär avskrivning. Den praktiska effekten härav är att många bostadsrättsföreningar visar ett redovisningsmässigt underskott om inte medlemsavgifterna till föreningen har höjts för att kompensera för de ökade avskrivningarna.

Efter BFN:s klargörande har det i bostadsrättskretsar diskuterats vad det innebär att en bostadsrättsförening går med förlust under kortare eller längre tid. Frågor har ställts om det bl.a. är förenligt med reglerna om bostadsrättsföreningars ekonomi, om det kan

medföra styrelseansvar och hur revisorer i bostadsrättsföreningar ska bedöma underskott under kortare eller längre tid när de tar ställning till sitt uttalande om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna. Diskussionen har sannolikt påverkats av att det finns en uppfattning som kan härledas ur tolkning av reglerna om ekonomisk plan om att en bostadsrättsförening inte får gå med förlust.

Mot bakgrund av diskussionen fick professorn Daniel Stattin och advokaten tillika adjungerade professorn Carl Svernlöv i uppdrag av HSB, Bostadsrätterna, Sveriges bostadsrättscentrum, Riksbyggen och FAR Akademi AB att avge ett rättsutlåtande över bl.a. konsekvenserna av att en bostadsrättsförening redovisar underskott i resultaträkningen enskilda år respektive ansamlad förlust i det egna kapitalet. I deras rättsutlåtande av den 19 september 2014 konstateras bl.a. följande.

I lagstiftningen finns det inget explicit förlustförbud. Vikt måste läggas vid föreningens förmåga att betala löpande utgifter (positivt kassaflöde) samt behovet av att fondera medel för att möta underhållskostnader.

En styrelseledamot – och därmed styrelsen i dess helhet – i en bostadsrättsförening har en vårdplikt grundad på uppdragsförhållandet till bostadsrättsföreningen. Vårdplikten innebär att styrelseledamoten ska iakta omsorg vid utförandet av sitt uppdrag, t.ex. genom att planera föreningens verksamhet och ekonomi, motverka hinder mot föreningens överlevnad och bereda föreningens angelägenheter i tillräcklig utsträckning. Vårdplikten ska fullgöras gentemot föreningen och, ytterst sett, mot dess medlemmars gemensamma och hypotetiska intresse, vilket får formuleras som det ändamål som lagstiftaren gett bostadsrättsföreningar. En här relevant vårdpliktsprincip är att styrelsen är skyldig att se till att föreningens ekonomiska resultat långsiktigt är i balans. Detta innebär inte att föreningen måste ha ett positivt eller i vart fall neutralt resultat för varje period, månad, kvartal eller ens år; tvärtom kan föreningens ekonomi variera betydligt under exempelvis ett räkenskapsår beroende på periodiciteten hos intäkter och kostnader. Exempelvis har många bostadsrättsföreningar kvartalsvis avgifts- och hyresdebitering, vilket i förhållande till en huvudsakligen jämn månadsvis fördelning av taxebundna kostnader såsom värme, vatten och el kan leda till ganska stora fluktuationer under det löpande räkenskapsåret mellan intäkter och omkostnader. Även extraordinära utgifter såsom avseende vattenskador eller till och med planerade underhållsåtgärder kan leda till tillfällig obalans i ekonomin. Sådana extraordinära händelser kan leda till att en bostadsrättsförening har större utbetalningar än inbetalningar och att en förlust redovisas något eller några enstaka år. Vårdplikten påbjuder emellertid att styrelsen i sin

budgetering strävar efter balans i ekonomin utifrån ett likvidmässigt perspektiv.

Styrelsen är emellertid inte enbart skyldig att se till att föreningen kan möta sina kortsiktiga, löpande åtaganden, utan en annan princip som följer av vårdplikten är att styrelsen måste försäkra sig om föreningens ekonomiska fortlevnad även på sikt och eftersträva full kostnadstäckning.

Lagstiftningen förutsätter att en bostadsrättsförening har en sund ekonomi. Med sund ekonomi torde avses en ekonomisk situation som innebär att föreningen inte riskerar att bli insolvent när nödvändiga investeringar och liknande görs. Styrelsen i en bostadsrättsförening måste därför se till att ta in ett tillräckligt kapital för att möta förväntade underhållsåtgärder – stora som små – från år till år. Detta kan innebära en skyldighet för styrelsen att amortera på lån och/eller fondera kapital inom föreningen för detta syfte. Om en bostadsrättsförenings ekonomi är så ansträngd att underskott ett enstaka år äventyrar dess ekonomiska stabilitet kan det emellertid vara oaktsamt av styrelsen att försätta föreningen i en sådan ställning ens vid ett tillfälle. I en sådan situation kan det ankomma på styrelsen att höja avgifterna eller till och med föreslå en ökning av insatserna för att skapa balans i föreningens ekonomi och mellan eget och främmande kapital.

Vad som sagts om tillåtligheten i underskott gäller alltså föreningar där ett negativt resultat i och för sig inte är ägnat att vålla farhågor för föreningens överlevnad.

Avskrivning och medlemmarnas ansvar för det inre underhållet

Med inre underhåll i en bostadsrättsförening avses underhållet av de delar som inte är gemensamma så som bl.a. ytskikt, vitvaror, kök och badrum i de enskilda lägenheterna.

Inre underhåll innebär en särskild problematik i bostadsrättsföreningar när det kommer till avskrivningar. Bostadsrättsshavarens ansvar för det inre underhållet torde påverka avskrivningsunderlaget för föreningen och för dess byggnad.

När en bostadsrättsförening bildas överläts normalt ansvaret och kostnaderna för det inre underhållet på de boende. Därefter är det till skillnad från andra delar av byggnaden de boende själva som ansvarar för underhåll och nyinvesteringar. Föreningen har vid anskaffningstidpunkten emellertid betalat för hela byggnaden och därmed ingår de inre komponenterna i anskaffningsutgiften, som måste skrivas av enligt 4 kap. 4 § ÅRL. Den del av anskaffningsutgiften som består av det inre kan innebära betydande summor. Frågan är om man ska ta hänsyn även till den underhållsskyldighet

som åvilar en bostadsrättshavare för det inre underhållet när man ska bestämma sig för hur avskrivningarna ska vara utformade. Utredningen återkommer till denna fråga i kapitel 6.

5.4.3 Avsättning till underhåll enligt BRL

BRL innehåller inga tvingande regler om under vilka förutsättningar och i vilken ordning medel ska avsättas till underhåll av föreningens hus. I lagen finns endast krav på att en förening i stadgarna ska ange de grunder enligt vilka medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus (9 kap. 5 § första stycket 7). Däremot nämner lagen ingenting om att man måste ha en yttre fond. Men de flesta föreningar har en bestämmelse om en yttre fond i stadgarna.

I förarbetena till den nämnda bestämmelsen framhålls att det är viktigt att skapa garantier för att föreningarna har tillgång till kapital för att bekosta de ofta betydande reparationerna som kan bli nödvändiga att genomföra. Det bör dock ankomma på den enskilda föreningen att närmare bestämma hur mycket och när avsättningen ska ske (se prop. 1971:12 s. 142 f.).

I praktiken tillgodoses kravet i BRL huvudsakligen på två olika sätt. Antingen innehåller föreningens stadgar bestämmelser om vilket belopp som ska avsättas till fond för yttre underhåll eller anges i stadgarna att det ska finnas en underhållsplan som avsättningar ska göras utifrån.

De flesta bostadsrättsföreningar har i dag en underhållsplan. Underhållsplanen är anpassad till det enskilda huset och anger vilka framtida underhållskostnader som är att vänta. I planen regleras vilket belopp som ska tillföras fonden.

I många äldre stadgar finns krav på att föreningen varje år ska avsätta minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde (eller anskaffningsvärde) till yttre underhåll.

Anmärkas kan att underhållsfonden i verkligheten endast finns på pappret, i balansräkningen. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar. Föreningens årliga underhåll kan dock bara finansieras med verkliga sparade pengar på ett bankkonto, eller, när det ska göras stora underhållsåtgärder, måste föreningen låna upp de pengar som behövs.

I sammanhanget kan här även nämnas att det förr var vanligt med även en inre underhållsfond. Flertalet föreningar har emellertid avskaffat denna bl.a. i samband med att bostadsrättsföreningarnas årsavgifter kraftigt har höjts. Ur denna inre underhållsfond kunde bostadsrättshavaren lyfta inestående medel för att bekosta reparationer och underhållsarbeten. Den inre fonden bidrog därför i sig inte till bostadsrättsföreningens långsiktiga konsolidering (a.a. s. 313 f.).

Enligt god redovisningssed får inte en avsättning göras i resultaträkningen, utan i stället ska en reservering för framtida fastighetsunderhåll göras av medel från fritt eget kapital till en egen post i det bundna egna kapitalet.¹⁰ Reserveringen ska ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen (jämför med avskrivningar i avsnittet ovan). Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

5.5 Något om revision och granskningsman

Revision

Av 9 kap. 26 § BRL framgår att bestämmelserna i föreningslagen om revision i tillämpliga delar gäller även för bostadsrättsföreningar. Av bestämmelsen i 8 kap. 1 § föreningslagen följer att en ekonomisk förening ska ha minst en revisor. Detta gäller även för bostadsrättsföreningar och är således ett minimikrav. Inget hindrar dock att det utses fler än en.

I en bostadsrättsförening gäller som huvudregel inte något formellt krav att den som är revisor ska vara kvalificerad dvs. auktoriserad eller godkänd.

Liksom i andra ekonomiska föreningar är revisorerna det kontrollerande organ som ska granska föreningens förvaltning och räkenskaper. Revisorerna ska också granska att föreningen har en tillfredsställande organisation och kontroll över bokföringen och föreningens medelsförvaltning. All information som presenteras i

¹⁰ Av 3 kap. 10 b § ÅRL framgår att en ekonomisk förenings eget kapital ska delas upp i bundet eget kapital och fritt eget kapital eller ansamlad förlust. I en ekonomisk förening ska de medel som är tillgängliga för utdelning till medlemmarna redovisas som fritt eget kapital. Övrigt eget kapital redovisas under rubriken Bundet eget kapital.

förvaltningsberättelsen och i årsredovisningens övriga delar är föremål för revisorns lagstadgade revision och omfattas av revisorns bestyrkanden i revisionsberättelsen.¹¹ Information som presenteras utanför årsredovisningen behöver inte revideras.

Granskningsman

Som framgår av 8 kap. 7 § föreningslagen kan varje röstberättigad föreslå att Bolagsverket utser granskare för särskild granskning av föreningens förvaltning och räkenskaper. Granskningen är inte att jämföras med vanlig revision utan avses bli aktuell om det kan misstänkas föreligga oegentligheter eller andra missförhållanden.

I bostadsrättsföreningar förekommer särskild granskningsman bl.a. i samband med att upplåtelse av bostadsrätt nyligen skett och de boende i föreningen får insyn i föreningens angelägenheter. Det rör sig då om en s.k. kontorsbildad bostadsrättsförening där byggandet av föreningens hus sker i bostadsrättsföreningens regi. Under byggtiden och oftast till dess slutfinansiering skett har någon av bostadsrättsorganisationerna på marknaden eller ett byggföretag ett väsentligt inflytande i föreningen genom att representanter för byggherren normalt sitter i bostadsrättsföreningens styrelse. Om det uppstår misstroende när bostadsrättshavarna därefter får insyn i föreningens angelägenheter, kan särskild granskningsman begäras. Även i andra situationer kan givetvis frågan om särskild granskning bli aktuell.

För att få en granskning till stånd måste förslaget biträdas av minst en tiondel av samtliga röstberättigade. Om erforderlig majoritet uppnås på föreningsstämman ska styrelsen hos Bolagsverket begära att granskare ska utses. Det är Bolagsverket som bestämmer vem eller vilka som ska utses (Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 416 f.).

¹¹ I revisionsberättelsen uttalar sig revisorn om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om det till- eller avstyrks om föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

6 Överväganden om redovisning och framtida underhåll

6.1 Inledning

Årsredovisningen är en rapport över hur föreningen mår ekonomiskt och fyller en viktig funktion i konsumentskyddet. Genom den ska medlemmar och presumtiva bostadsrättsköpare och andra intressenter kunna skaffa sig en bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Potentiella köpare granskar årsredovisningen i syfte att bedöma de ekonomiska riskerna medan medlemmar kan använda den i syfte att bedöma hur styrelsen sköter sitt arbete och om medlemskapet i föreningen ska förlängas eller om bostadsrätten bör säljas. Banken använder sig av årsredovisningen för att värdera risken för att föreningen inte infriar sina betalningsförpliktelser. Det är därför av stor betydelse att uppgifterna i årsredovisningen är korrekta och att de redovisas på ett tydligt och begripligt sätt.

Ett problem i sammanhanget är att många som läser en årsredovisning i en bostadsrättsförening ofta inte är så insatta i redovisning. ÅRL:s krav på överskådlighet syftar dock till att göra den information som redovisningen innehåller så lättillgänglig som möjligt (2 kap. 2 §, se även prop. 1995/96:10 s. 181).

Det hävdas i dag att det är svårt att utifrån årsredovisningen bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning och resultat. Det kan leda till att föreningens ekonomi inte får tillräckligt genomslag på prissättningen av bostadsrättslägenheterna. Om allt annat är lika skulle en bostadsrätt i en förening med svag ekonomi kunna få samma pris vid en överlåtelse som en bostadsrätt i en förening med god ekonomi, trots att den ekonomiska risken kan vara betydligt högre i föreningen med svag ekonomi.

Många av bestämmelserna i ÅRL är skapade med tanke på aktieföretag, och situationen i en bostadsrättsförening skiljer sig naturligt

nog från den i exempelvis ett börsnoterat företag. En bostadsrättsförening driver inte verksamhet på samma sätt som aktiebolag och andra ekonomiska föreningar. Även om det inte är ovanligt att en bostadsrättsförening hyr ut lägenheter eller lokaler har den i princip bara ett ändamål, att upplåta lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar. Inte heller är en bostadsrättsförening ålagd skatt på resultatet. Bilden kompliceras ytterligare av de särskilda förutsättningar som råder i en bostadsrättsförening. Det gäller främst medlemmarnas ansvar för att själva underhålla lägenheten (det s.k. inre underhållet), men även i fråga om hur medel avsätts för att säkerställa framtida underhåll.

Trots sektorns betydelse och speciella förutsättningar finns det inte någon speciell anpassning i BFN:s senaste regelverk K2 och K3¹. I princip alla föreningar kan välja att upprätta årsredovisning enligt K2 eller K3. Regelverken har utvecklats i linje med lagstiftarens avsikt att reglerna som utgångspunkt ska vara enhetliga och generella (prop. 1998/99:130 s. 203).

Sedan BFN den 28 april 2014 förtydligade vägledningen till det allmänna rådet om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar står det klart att progressiv avskrivningsmetod² på bostadsrättsförenings byggnad aldrig kan vara förenlig med god redovisningssed (se även avsnitt 5.4.2 under rubriken *Särskilt om progressiva avskrivningar och underskott i bostadsrättsföreningar*). Genom att använda sig av progressiv avskrivning med inledningsvis låga avskrivningar har många föreningar kunnat hålla nere årsavgifterna utan att behöva redovisa en förlust i årsredovisningen. En låg avgift lockar fler potentiella köpare och leder till högre marknadsvärde på bostadsrätterna.

För många föreningar (främst de som är byggda eller ombildade under 1990- och 2000-talet) har övergången från progressiv avskrivning till linjär avskrivningsmetod inneburit att föreningarna nu visar

¹ Se BFN:s allmänna råd Årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10), K2, som har ersatt Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1), som är upphävd. Se även BFN:s allmänna råd Årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:01), K3.

² Den progressiva avskrivningsmodellen ger inledningsvis en låg avskrivning som sedan växer exponentiellt över tiden.

förluster i årsredovisningarna.³ Detta behöver i sig inte vara ett problem – det kan hävdas att det är viktigare att en bostadsrättsförening över tid har en god likviditet än att den varje enskilt år redovisar ett positivt resultat. För en lekman innebär det dock ytterligare svårigheter att läsa årsredovisningen och kunna jämföra föreningars ekonomi då det kan vara svårt att sätta det negativa resultatet i sitt sammanhang och förstå vad som ligger bakom det.

6.2 Utredningens uppdrag

Utgångspunkten i direktiven är att årsredovisningen ska vara transparent och därmed ge intressenterna en möjlighet att bedöma föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Enligt direktiven är det vidare helt centralt att en bostadsrättsförening har långsiktig möjlighet att sköta sitt underhåll. Genom avskrivningar och avsättning till fond för yttre underhåll skapar föreningen utrymme för att täcka framtida underhållsutgifter. Är avskrivningsunderlaget lågt (i en äldre förening kan byggnaden vara avskriven) får avsättning till yttre underhållsfond större betydelse.

Det har emellertid ifrågasatts om reglerna om avskrivning på föreningens byggnad är det mest ändamålsenliga sättet att uppnå en långsiktig möjlighet att sköta sitt underhåll. Ett alternativ skulle kunna vara att lägga ökad vikt vid avsättningar till fonden för yttre underhåll. Samtidigt framhålls att svensk redovisningslagstiftning sedan lång tid präglats av en strävan efter enhetliga regler för olika företag. Så långt som det är möjligt bör olika företag kunna jämföras med varandra, även om de är av olika storlek eller form eller är verksamma i olika branscher.

Mot denna bakgrund har utredningen fått i uppdrag att analysera och ta ställning till på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Utredningen har också fått i uppdrag att överväga om det i bostadsrättsföreningens årsredovisning bör lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för en sådan förenings intressenter. Det skulle

³ Enligt HSB skulle en fjärdedel av bostadsrättsbeståndet vara i denna situation. Se också Johan Hellekants artikel i Svenska Dagbladet den 11 februari 2014, ”Röda siffror sätter skräck i bostadsrättsföreningar”.

t.ex. kunna handla om en kassaflödesanalys eller en beskrivning av hur det framtida underhållsbehovet kan komma att påverka bostadsrättshavarens personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter.

Utredningens överväganden i dessa delar presenteras i detta kapitel.

6.3 Vem ska betala för underhållet av bostadsrättsföreningens byggnad?

Utredningens bedömning: Utgångspunkten är att det ska vara rättvisa över tid mellan olika generationer bostadsrättshavare när det gäller att betala kostnader för underhåll som uppstår vid olika tidpunkter. Varje generation av bostadsrättsinnehavare ska därför vara med och betala för sin förslitning samt bidra till återanskaffningskostnaden.

En bostadsrättsförening måste räkna med löpande underhåll av fastigheten. Byggnaden behöver målas om och trappor lagas m.m. Delar av byggnaden behöver också förr eller senare bytas ut såsom elsystem, uppvärmningssystem, hissar och ventilationsutrustning liksom ledningarna för vatten och avlopp. Alla dessa åtgärder, stora som små, räknas till underhåll.

Klart är att underhållet och kostnaderna för att ersätta det som slits ut i fastigheten måste bekostas av medlemmarna i föreningen. Frågan är dock när och hur dessa pengar ska betalas. Ska samtliga medlemmar, från dag ett, vara med och betala för sin förslitning eller enbart de medlemmar som bor i huset när åtgärderna måste vidtas? Är det rimligt att dagens ägare belastas för kostnader för stamreoveringar om 50 år? Svaren på dessa frågor är avgörande för om det överhuvudtaget finns skäl att ha regler om konsolidering i bostadsrättsföreningar.

En del skulle hävda att det är bättre att spara i egen ficka och skjuta till pengar till föreningen när det är dags att reovera. Det är då viktigt att redovisningen är transparent så det framgår att den som bor i bostadsrätten när underhållet ska göras kommer att behöva skjuta till pengar och priset på bostadsrätten bestäms med den utgångspunkten.

Man skulle också kunna hävda att bostadsrättsköparna i nybildade föreningar, genom sin ofta höga insats, har betalat för det framtida underhållet. Med det synsättet behöver medlemmarna vara införstådda med att insatsen kommer att konsumeras i takt med den förslitning som uppkommer och det därpå följande underhållsbehovet samt att värdet på bostadsrätten därmed kommer att gröpas ur.

Andra menar att den som sliter på huset också ska betala för denna förslitning, dvs. att varje generation boende ska betala för sig. I den situationen byggs det upp en kassa men samtidigt kan säljaren, vid en transparent redovisning, påräkna sig ett högre försäljningspris på bostadsrätten. Man kan också tänka sig att föreningen amorterar ner sina lån.

Utmärkande för bostadsrättsföreningar är att det finns incitament för kortsiktigt tänkande. Att den horisont medlemmarna har är så länge som de själva kommer att bo där. Föreningen kan då flytta fram problemen så länge att till slut flyttar styrelsemedlemmarna och behöver då inte vara med när man behöver ta tag i underhållet. Den som ska sälja sin bostadsrätt eller inte planerar att bo där länge har skäl att argumentera för så låga avskrivningskostnader och så låg årsavgift som möjligt på stämman. På det sättet går det att åstadkomma en privatekonomiskt gynnsam situation med innebörd att den boende inte behöver betala för den förslitning som uppkommer.

Det måste dock förutsättas att styrelsen normalt sätter sig över sina egna intressen eftersom utgångspunkten i en förening är ett s.k. going concern⁴ perspektiv samt att bostadsrättshavarna inte vill ha det reala värdet på bostadsrätten urholkat med tiden på grund av att byggnaderna missköts av styrelsen.

En del kanske frågar sig varför det skulle vara annorlunda att äga en bostadsrätt jämfört med exempelvis ett småhus när det kommer till framtida underhåll. När ett småhus går till försäljning behöver inte den nya ägaren genast börja spara för målning av fasad om tio år. Ägaren kan i stället skaffa fram pengarna när målningen ska betalas eller acceptera att eftersatt underhåll får genomslag vid en framtida försäljning. Det finns dock avgörande skillnader i de olika typerna av ägande. Som bostadsrättshavare äger man en del i föreningen

⁴ Antagande om fortlevnad. Denna redovisningsprincip förutsätter att ett företag kommer att fortsätta att existera tillräckligt länge för att genomföra sina mål och åtaganden och inte kommer att avvecklas inom överskådlig framtid.

tillsammans med de övriga boende. Medlemmarna ska tillsammans förvalta sin fastighet på bästa sätt och i det ligger en skyldighet att se till att underhåll och återinvesteringar kan betalas. Att låta varje generation boende dra sitt strå till stacken säkerställer detta på ett bra sätt. Om man däremot som privatperson äger en fastighet och inte kan eller vill betala underhållet drabbas man enbart själv, vilket leder till helt andra överväganden i frågan om ett eventuellt sparande.

Av föreningslagen framgår det att styrelsen ska förvalta föreningen på sådant sätt att medlemmarnas ekonomi gynnas (jfr 1 kap. 1 § föreningslagen). Enklaste och effektivaste sättet att gynna medlemmarnas ekonomi är att bibehålla eller öka värdet på bostadsrätten, dvs. skapa en ekonomi som gör det möjligt att hålla fastigheten i gott skick över tid.

Inom bostadsrättsföreningen gäller vidare likhetsprincipen som får anses innebära att avgifterna ska bestämmas så att det inte innebär fördelar eller nackdelar för enskilda medlemmar, både vad gäller den aktuella situationen och på längre sikt (se Lundén och Bokelund Svensson, Bostadsrätt; Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmar, uppl. 15, 2013, s. 33). Man skulle också kunna uttrycka likhetsprincipen så att det ska vara rättvisa över tid mellan olika generationer bostadsrättshavare när det gäller att betala kostnader för den resursförbrukning som uppstår vid olika tidpunkter.

Slutligen är det också så att samhället i stort och därmed den finansiella stabiliteten tjänar på att bostadsrättsföreningarna är ekonomiskt sunda och att det råder ordning och reda på bostadsrättsmarknaden.

Ovanstående resonemang leder till slutsatsen att det enda rimliga är att varje generation av bostadsrättsinnehavare ska betala för sin förslitning. Det är också den princip som de allra flesta bostadsrättsföreningar arbetar utifrån sedan tidigare. Utgångspunkten bör också vara att varje generation av boende även ska vara med och bidra till återanskaffningskostnaden. Det måste således finnas något eller några institut/mekanismer som säkerställer att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhålls- och återanskaffningsbehovet i föreningen.

6.4 På vilket eller vilka sätt ska en bostadsrättsförening säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet?

6.4.1 Inledning

Att ansamla medel i en bostadsrättsförening till senare underhåll går att göra på flertalet sätt och de senaste åren har det förts en livlig debatt i ämnet. I debatten har ofta lyfts farhågor om att föreningar riskerar alltifrån att bli överkapitaliserade, sakna pengar till framtida underhåll såväl som att bryta mot lagen.

Det är dock få bostadsrättsföreningar som hamnar i ekonomisk knipa. Sannolikt beror det på att en förening i ekonomisk knipa alltid kan få in medel via ökade avgifter från medlemmarna, vilka är tvungna att betala om de vill bo kvar. En annan slutsats som är möjlig att dra är att föreningens val av metod för att ansamla medel till framtida underhåll inte är av signifikant betydelse utan det viktiga är att åstadkomma förutsägbara årsavgifter.

Det är dock av stor vikt att det budgeteras realistiskt för framtida fastighetsunderhåll. Men det görs inte alltid.⁵ Allra mest synes det bortses från i de ombildade föreningarna där underhållsbehovet är som störst. Underhållsplaner för flerbostadshus ger vid handen att det mesta på och i en byggnad förutom själva byggnadsstommen ska bytas ut inom en 50-årsperiod.

Att många bostadsrättsföreningar sparar alltför lite för framtida fastighetsunderhåll får också stöd i en analys presenterad av Swedbank och Sparbankerna den 1 november 2016. Enligt analysen anses endast 15 procent av de 1 059 bostadsrättsföreningarna som ingick i studien ha ett adekvat sparande för att klara framtida renoveringar. 18 procent av bostadsrättsföreningarna saknade helt sparande.⁶

⁵ Folke Björk & Bo Nordlund har via empiriska studier funnit att de reparations- och underhållskostnader som normalt redovisas i resultaträkningen i bostadsföretag under perioden 0–50 år under en byggnads livslängd, inte täcker det utgiftsbehov som uppstår under 50 år sedan byggnaden nyuppfördes, om man jämför med behoven som anges i olika typer av underhållsplaner för flerbostadshus (se Värderings- och redovisningsproblem i fastighetsbolag, Karlstads Universitet, 1999).

⁶ Utgångspunkten för studien är att en förening som sparar under 150 kronor per kvadratmeter och år sparar för lite.

Reglerna om avskrivning och avsättning av medel till fonden för yttre underhåll spelar med dagens system en stor roll för den konsolidering som bör ske för att föreningen ska kunna klara det löpande underhållet. Genom avskrivningar och avsättningar skapar föreningen utrymme för att täcka framtida underhållsutgifter.

Avskrivningarna är det bostadsrättsföreningen redan har gjort, där man tar kostnaden i takt med förslitningen på det föreningen redan investerat. Med avsättningar till yttre underhållsfonden är det tvärtom, bostadsrättsföreningen redovisar ingen förslitning utan bygger i stället upp en reserv tills när underhållsbehovet kommer (se vidare avsnitt 5.4.2 och 5.4.3).

Det vanligaste är att föreningen använder sig av en kombination av avskrivning och avsättning till yttre underhållsfond. Storleken av sparandet beror dock i slutändan på hur föreningen resonerar gällande om hela återinvesteringen ska täckas av intäkter löpande eller ej (se vidare om detta i avsnitt 6.4.5 och rubriken Krav på full kostnadstäckning?).

Genom att använda sig av progressiv avskrivningsmetod har många, främst nybildade föreningar under 1990- och 2000-talet, kunnat hålla nere avskrivningarna. Många av dessa föreningar har anpassat sina årsavgifter till låga avskrivningar, vilket innebär att de hamnat i underskottsredovisningar efter att de har bytt till linjär avskrivning. För att uppnå redovisningsmässig balans skulle årsavgifterna behöva ändras på ett kraftfullt sätt.⁷

Det finns statistiskt belägg för att lägre månadsavgifter på bostadsrätter ger högre kvadratmeterpriser. I t.ex. Stockholm kan försäljningspriset stiga med cirka 1 miljon kronor för en 100 kvadratmeter stor lägenhet om månadsavgiften är 4 600 kronor i stället för 6 300 kronor.⁸ Extremt låga avskrivningar och otillräckliga avsättningar till framtida underhåll kan således ge en låg årsavgift som kapitaliseras i höga priser på bostadsrätterna.

⁷ Enligt en skrivelse från HSB av den 29 augusti 2016 gäller det cirka 25 procent av bostadsrättsbeståndet i varierande grad.

⁸ Exemplet bygger på en datakörning under år 2015 genomförd av Svensk Mäklarstatistik i syfte att syna samspelet mellan avgifter och kvadratmeterpriser.

6.4.2 Särskilt om avskrivningar

Avskrivningskonceptet innebär att när huset har levt hela sin cykel så är det avskrivet. Om årsavgifter har tagits ut i paritet med nivån på avskrivningarna har en konsolidering skett kontinuerligt under lång tid.

Det är viktigt att förstå att avskrivningsposten i resultaträkningen ger utrymme för föreningens underhåll och amortering, och slopar man avskrivningen på fastigheten måste det kompenseras med en högre avsättning till underhållet, eller på annat sätt bibehållit kostnadsuttag i föreningen.

Att inte göra avskrivningar strider mot 4 kap. 4 § ÅRL och grundläggande redovisningsprinciper, främst periodiseringsprincipen. Periodiseringsprincipen innebär att intäkter och kostnader som hör till räkenskapsåret ska tas med oavsett tidpunkten för betalningen.

I vissa fall har det gjorts gällande att marknadsvärdet på fastigheten som helhet kan ha utvecklats på ett positivt sätt och att behovet av byggnadsavskrivningar därigenom skulle minska. Denna typ av argumentation är dock svår att få ihop eftersom byggnads- och markvärdena bedöms var för sig. Det är viktigt att förstå vad det är som ökar i värde, och vad gäller fastigheter är oftast värdeökningen kopplad till marken. Den värdeökningen kan inte realiseras av föreningen på annat sätt än att belåningsvärdet ökar. Föreningen kan sälja marken endast om verksamheten ska upphöra.

Ur ett teoretiskt perspektiv torde det normala vara att stigande markpriser i stället leder till en snabbare byggnadsavskrivning. Stigande markpriser får den effekten att den ekonomiska livslängden för den existerande byggnaden i många fall sannolikt förkortas eftersom det uppstår alternativa mer lönsamma sätt att använda marken till (se bl.a. artikel om Byggnadsavskrivning och svenska redovisningsregler av Bo Nordlund och Pernilla Lundqvist i Balans nummer 10 år 2010, Håkan Bejrums, Livscykeleekonomiska kalkyler för byggnader och fastigheter, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm, 1995 och Bo Nordlund, Rapport, Fastighetsägarna Sverige, Avskrivningstider för byggnader [bostäder och kontor], 2010).

BFN har slagit fast att avskrivning ska göras även om tillgångens redovisade värde understiger dess verkliga värde (se punkt 10.24 i K2). FAR har också konstaterat att hur stor värdestegringen än är ska huset ändå skrivas av, enligt god redovisningssed, inte minst på

grund av kommande stambyten som ska täckas av avskrivningarna (se RedU 12 Avskrivning av byggnad vid tillämpning av ÅRL).

Det är inte för inte som det tillämpas en mängd schabloner när det gäller byggnadsavskrivningar. Det finns inga i lag givna riktlinjer gällande nyttjandeperioder/avskrivningsprocentsatser utan detta måste bestämmas i respektive förening utifrån tekniska överväganden.

Många fastighetsföretag skriver av sitt bestånd med en procent årligen vilket inte blir helt rättvisande eftersom förslitningen som huvudregel ofta är större än så. För långa avskrivningstider medför att bostadsrättsföreningar riskerar att inte följa ÅRL. Det förekommer att bostadsrättsföreningar vill skriva av byggnader på etthundrafemtio, ibland till och med på tvåhundra år. Detta är svårt att argumentera för avseende merparten av landets bostadsrättsföreningars byggnader. Vill föreningarna hävda så långa avskrivningstider krävs väl underbyggda argument.

Givetvis behöver vägas in att bostadsrättshavarna ansvarar för det inre underhållet i lägenheterna och att detta kan påverka avskrivningstider för byggnaden som helhet. Samtidigt är det också viktigt att påpeka att bostadsrättsföreningen normalt har en kostnadsandel av sådana inre åtgärder i anskaffningsvärdet för byggnaden i sin balansräkning genom att detta ingår i produktionskostnaden. Även om bostadsrättsföreningen inte ansvarar för det inre underhållet så behöver avskrivning ske över tid av dessa värden. Detta kan ofta ske på samma avskrivningstid som byggnadens stomme. (Se artikel gällande avskrivningsmetoder av Bo Nordlund och Stellan Lundström i Fastighetsnytt den 29 mars 2014).

Att avskrivningar uppfattas som något komplext beror till stor del på att byggnader är lägesfixerade och långlivade tillgångar med hög kapitalintensitet och att de egentligen består av ett komposit av olika byggnadsdelar (komponenter), med olika långa tekniska livslängder på olika sådana komponenter.

I sammanhanget är det också intressant att notera att sammansättningen av kostnadsandelar för olika byggnadsdelar har förändrats väsentligt över tid. Allt större del av byggkostnaden har förskjutits mot mera kortlivade delar. Under första hälften av 1900-talet utgjorde själva byggnadsstommen cirka 80 procent av den totala byggkostnaden medan installationer och inredning stod för resten. I dag är förhållandet nära på det omvända (se artikel av Stellan

Lundström och Bo Nordlund i Balans nr 5 2001 om fastigheters värdeförändringar och avskrivning på byggnader i redovisningen).

Något som ytterligare försvårar för framför allt potentiella köpare av en bostadsrätt är att principerna för avskrivning i BFN:s allmänna råd för årsredovisning i mindre företag (K2) och nämndens huvudregelverk för årsredovisning och koncernredovisning (K3) skiljer sig åt. (Se även avsnitt 5.4.2 underrubrik *Metoder för avskrivning av föreningens byggnader.*) Redovisningen i två i övrigt lika föreningar kan därför med tiden komma att skilja sig åt avsevärt beroende på att föreningarna har valt att tillämpa olika allmänna råd. Förekomsten av två parallella regelverk riskerar därför att göra redovisningen mindre tillgänglig och relevant för den stora målgruppen, vanliga människor som överväger att köpa en bostadsrätt.

Komponentavskrivning

K3-regelverkets krav på komponentavskrivning är ett sätt att hantera frågan om avskrivning (se även avsnitt 5.2 underrubrik *Komponentansats*).⁹ Det finns redovisningsexperter som menar att komponentavskrivning egentligen är det enda sättet som på ett konsekvent och rättvisande sätt hanterar avskrivningsfrågan långsiktigt och därmed skulle vara att föredra framför andra metoder för att få riktiga avskrivningsansatser i tillämpningen (se bl.a. Niclas Hellmans, Bo Nordlunds och Catharina Pramhälls artikel i Balans nr 12 2011, Förbättrad redovisning med komponentansats: Nyttan överstiger kostnaderna).

Komponentavskrivning innebär en uppdelning av tillgångens anskaffningsvärde i olika komponenter som redovisas och skrivs av var för sig. Anledningen till denna uppdelning är att tillgången består av delar som behöver ersättas regelbundet, och som därför anses ha en annan nyttjandeperiod än tillgången i övrigt.

Komponentansatsen har särskild betydelse för redovisningen i verksamheter vars huvudsakliga tillgång består av komponenter med

⁹ Majoriteten av bostadsrättsföreningarna synes ha valt att upprätta årsredovisning enligt regelverket K2. Enligt Erik Davidsson, delägare och verksam i BoRevision, som är specialiserad på revision inom bostadsrättsföreningar, söker dock fler och fler förvaltare och enskilda föreningar kunskap och stöd för att kunna övergå till K3 och komponentmetoden. BoRevision ser även att man vid nyproduktion tillämpar K3 från start i tilltagande omfattning.

olika nyttjandeperioder och där vissa delar har en relativt kort livslängd medan andra en mycket lång, t.ex. i en bostadsrättsförening.

Redovisningen av utbytet av komponenterna går till så att det eventuella restvärdet som finns kvar i den gamla enheten kostnadsförs, medan den nya komponenten redovisas som en ny tillgång. Det är viktigt att framhålla att bestämmelsen gäller betydande komponenter som förbrukas på väsentligt olika sätt.

BFN anger principen i K3 men ger inte specifika anvisningar. Andra vägledningar finns dock, se bl.a. SABO:s vägledning för komponentavskrivning, 2013.

6.4.3 Särskilt om avsättning till underhåll

Om avskrivning speglar förbrukningen av en nytta (t.ex. att man sliter ut hissen eller taket) så är avsättning till underhållsfond mer ett framåtriktat sparande t.ex. för större framtida underhåll och återinvesteringar. Något lagkrav på ett visst minsta sparande finns emellertid inte.

Det synes som om det i alla tider har varit svårt för bostadsrättsföreningarna att ta in tillräckligt med pengar för att finansiera underhåll och återinvesteringar. Medlemmarna tror många gånger att de betalar för nästa generation om de sparar framåt i tiden. Ändå har det fungerat, hur? Traditionellt har avskrivningarna och inflationen spelat en viktig roll här. Avskrivningarna har möjliggjort en viss amortering och uppbyggande av kassa, och inflationen har urholkat värdet på föreningens lån.

För att en bostadsrättsförening på ett seriöst sätt ska kunna planera för en långsiktig och uthållig ekonomi krävs att föreningen tar fram en underhålls- och ersättningsinvesteringsplan för fastigheten och håller denna uppdaterad. Så arbetar också de allra flesta föreningar i dag (se även utredningens förslag om krav på teknisk underhållsplan i avsnitt 7.4.3).¹⁰

¹⁰ HSB har exempelvis en 30-årig underhållsplan från vilken den årliga avsättningen till underhållsfonden räknas fram. Avsättningen till underhållsfonden kan även ske genom en viss procent som redogörs för i den ekonomiska planen eller vad som står i föreningens stadgar. HSB rekommendation är att sätta av 100–150 kronor/kvadratmeter per år om föreningen frångår underhållsplanen.

6.4.4 Alternativ till dagens system med avskrivningar och avsättning till fond för yttre underhåll

Branschens förslag

HSB, Riksbyggen, Bostadsrätterna samt SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum) har tillsammans med FAR lagt fram ett lösningsförslag till ett annat konsolideringssystem som enligt aktörerna ska vara mer ändamålsenligt för bostadsrättsföreningar och göra ekonomin mer transparent och lättförståelig för potentiella och befintliga bostadsrättshavare och andra intressenter än dagens system. Under utredningens gång har även Fastighetsägarna anslutit sig till förslaget. Förslaget, se *bilaga 2*. Nedan kallas denna grupp för branschen. Angående branschens förslag till nyckeltal, se även avsnitt 6.5.2.

Branschens förslag går ut på att låta planerat sparande för det faktiska utbetalningsbehovet ersätta avskrivningar, så länge bokfört värde inte överstiger verkligt värde för fastigheten, och fond-avsättningar.

Det uppställs krav på att en fackman för föreningens räkning ska upprätta en kombinerad underhålls- och ersättningsinvesteringsplan omfattande 30 år. En 30-del av ersättningsinvesteringsbehovet ska utgöra en resultaträkningspåverkande post ”Reservering för framtida ersättningsinvesteringar” efter finansnetto och före årets resultat. Motbokning sker på skuldsidan som en ”Reserv för ersättningsinvesteringar”.

Enligt branschens ursprungliga förslag skulle avsättningens storlek dock alltid få bestämmas till en viss procent av byggnadens taxeringsvärde och reservering skulle inte behöva göras om saldot på reserven uppgick till mer än de närmaste 20 årens bedömda utgifter för ersättningsinvesteringar. I det senare något omarbetade förslaget anges att som en reservutgång för mindre bostadsrättsföreningar, där en fackmannamässig utförd plan skulle bli för kostsam, skulle ett system kunna införas där ett schablonbelopp får användas i stället för det via planen framtagna genomsnittsvärdet. Enligt branschen är dock en sådan lösning i behov av översyn eftersom kopplingen till anskaffningsvärdet får den effekten att sparandet blir urholkat av inflationen för äldre föreningar samt att schablonbeloppet behöver uppdateras i framtiden.

Enligt branschen skulle förslaget leda till följande.

- Fokus i redovisningarna flyttas från historien till framtiden.
- Genom att byggnaderna kontinuerligt besiktas och framtidsplanen uppdateras kommer risken för överraskningar att minimeras. Bra upphandlingar kan utföras i tid för de åtgärder som behöver göras. Det bör i förlängningen ge jämna och mer förutsägbara årsavgiftsnivåer.
- Läsare av en årsredovisning får en betydligt bättre och mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska status samt vilka risker för ekonomiska överraskningar föreningen står inför.
- Styrelsen som avlämnar årsredovisningen får ett verktyg att föra resonemang om årsavgifterna, vilka större reparationer föreningen står inför respektive har utfört, samt vilken utveckling av årsavgifterna de använt som beslutsunderlag.

Bankernas förslag

Även bankerna har enats om ett förslag till bättre anpassade regler för bostadsrättsföreningars sparande för underhåll.

Enligt bankföreträdarnas uppfattning ser man följande.

- Samtliga bostadsrättsföreningar ska ha en teknisk underhållsplan med fastighetens komponenter som föreningar har ett gemensamt ansvar för. Den tekniska underhållsplanen ska stäcka sig till 50 år. Föreningarnas avskrivningar/sparande ska anpassas till minst behovet enligt den tekniska underhållsplanen.
- Det ska lagstadgas om att föreningarna måste täcka samtliga kostnader (avskrivningar/sparande enligt den tekniska underhållsplanen är exempel på kostnader). Att systematiskt driva en förening med underskott ska inte vara tillåtet.

6.4.5 Utredningens förslag och bedömning

Utredningens förslag: Ett krav på komponentavskrivning införs för bostadsrättsföreningar. De ytterligare regler som krävs för att fylla ut lagstiftningen och ge en samlad vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning bör utvecklas inom ramen för god

redovisningssed. Regeringen bör därför ge Bokföringsnämnden i uppdrag att ta fram en sådan vägledning (se även avsnitt 6.5 avseende kassaflödesanalys och nyckeltal).

Utredningens bedömning: Om en bostadsrättsförening väljer att låta föreningen gå med förlust bör en upplysning lämnas i årsredovisningen om vilka överväganden som gjorts kring detta. Riktlinjerna för en sådan upplysningsplikt bör utarbetas av Bokföringsnämnden och framgå av nämndens framtida vägledning för bostadsrättsföreningar.

Inledning

Med utgångspunkt i att varje generation av bostadsrättshavare ska betala för sin förslitning och ta del av kostnaderna för återanskaffningen (se avsnitt 6.3) har utredningen övervägt flera lösningar för hur en bostadsrättsförening ska skapa utrymme för att möta det långsiktiga underhållsbehovet. Utredningen har i betänkandet valt att ställa dagens system med avskrivning i kombination med fondavsättning mot det av branschen framlagda förslaget som huvudalternativ.

Dagens ordning jämfört med branschens förslag

Dagens system bygger på att föreningarna ska reservera medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet dels genom obligatoriska avskrivningar som leder till en konsolidering som motsvarar vad den generation som bor i huset sliter ut, dels genom ett framåtriktat sparande vars omfattning grundar sig på en egen framåtriktad bedömning.

Rätt tillämpad tillgodoser den nuvarande ordningen behovet av att spara pengar för framtida underhåll. Det finns likväl brister med dagens ordning. Den största synes vara avsaknaden av samordning och harmonisering av ansamlingsmetoderna. Att bostadsrättsföreningar kan redovisa sin ambition för framtida underhåll på flertalet olika sätt gör det svårt för konsumenter som vill jämföra olika bostadsrättsföreningar med varandra, exempelvis vid ett bostadsrättsköp. Förhållandet mellan avsättningar och avskrivningar samt

valet av avskrivningsmetod utgör många gånger ett informationsproblem (om avskrivningar och avsättning, se även avsnitten 5.4.2 och 5.4.3). Den vanlige bostadsrättsköparen har i dag därför liten eller ingen möjlighet att jämföra två föreningar med varandra för att få fram en totalsumma avseende föreningens ambition att spara inför framtida underhållsåtgärder. I dagsläget kan en bostadsköpare hamna i en situation där han eller hon inte kan bedöma föreningens behov av medel till underhållsåtgärder och därför betalar ett högt pris för en bostadsrätt som senare visar sig få höjd avgift. Det kan resultera i att de boende blir sittande med bostadsrätter som de egentligen inte har råd med.

Branschförslagets främsta fördelar är att två parallella system, avskrivningar och avsättningar, ersätts med ett och att hela effekten redovisas i resultaträkningen samt att det fångar det faktiska återanskaffnings- och utbetalningsbehovet. Att sparandet så att säga samlas i en påse ökar jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar. Det blir också lättare att förstå varför sparandet är på en viss nivå och att bedöma vilka risker ett köp av en bostadsrätt i föreningen medför.

En annan fördel med branschens förslag är att det inkluderar ett krav på att alla bostadsrättsföreningar ska ha en underhållsplan. Enligt förslaget ska föreningens kostnader stå i direkt relation till hur underhållsplanen har utformats. Innehållet i denna förfogar emellertid styrelsen över till stor del. Eftersom incitamentet är så starkt för att hålla nere årsavgifterna så finns det med denna lösning därför en risk att styrelsen skjuter sparandet på framtiden. Principen om att varje generation boende ska betala för sin förslitning blir då svår att upprätthålla. Även om det införs krav på att en fackman ska utföra underhålls- och ersättningsinvesteringsplanen kvarstår denna risk.

Branschens förslag har också en begränsning i hur långt fram i tiden bedömningen görs, eftersom underhållsplanen inte tar hänsyn till byggnadens hela livslängd. Förslaget tar således inte hänsyn till den totala förslitningen. Exempelvis så innebär ju avskrivningskonceptet att även stommen ska skrivas av under sin livslängd. Kostnaden för att bygga ett nytt hus när det gamla har slitits ut finns således inte med som en åtgärd i underhållsplanen. Detta dyker i stället upp först när de ligger inom det 30-års intervall som underhållsplanen täcker.

Vidare kan man tänka sig att otillräckligt sparande kan leda till ovilja att göra renoveringar eftersom föreningen i en sådan situation drabbas av en stor och omedelbar urholkning av det egna kapitalet så snart en underhållsåtgärd vidtas. Risk finns även för tvära kast i årsavgifterna om det visar sig att fackmannen/styrelsen har underskattat underhållsbehovet. De nuvarande bostadsrättshavarna kan även komma att hävda att man tvingas spara för vad framtida boende kommer att slita på. Det är därför inte säkert att branschens förslag är så mycket enklare att förklara än dagens system.

En övergripande brist med branschens förslag är att det inte finns något inbyggt tvång i konceptet vilket innebär att det i princip lämnas fritt för föreningarna att själva bestämma nivån av sparandet. Man skulle kunna tänka sig att som komplement till branschens förslag ha ett krav på ett minimisparande, t.ex. två procent av byggnadens taxeringsvärde. Risken med det är ju dock att det tenderar att bli huvudregeln och att kopplingen till verkligt underhållsbehov då skulle bli svag. Vinsten med det nya systemet skulle därmed gå förlorad.

Bostadsrättsföreningar ska inte vara institutioner som förvaltar stora finansiella tillgångar eftersom riskfri avkastning knappast finns längre och ytterst få bostadsrättsstyrelser har kompetens att förvalta pengar på ett rimligt sätt. Problemet med att bygga kassa löses dock inte heller med branschens förslag. I verkligheten är det nog också så att detta inte utgör ett särskilt stort problem eftersom det synes vara relativt få föreningar som har orimligt stor kassa.

Med branschens förslag tänker man sig att det man annars åstadkommer med en avskrivning i stället sker som en avsättning. Denna avsättning skulle enligt branschens ursprungliga förslag alltid få mätas som en viss procent av byggnadens taxeringsvärde. Skillnaden mot dagens system skulle då egentligen endast bli att avsättningen redovisas som en fond på balansräkningens skuldsida i stället för en minskning av värdet på tillgången (avskrivning). I praktiken riskerar schablonavsättningen då att bli huvudregeln, om procent-satsen inte är så hög att det blir värt mödan att lägga fram en mer exakt beräkning. I branschens omarbetade förslag har reservutgången inskränkts till mindre föreningar och schabloner om 2 procent av byggnadens anskaffningsvärde eller 300 kronor per kvadratmeter boyta anges. Att mindre föreningar skulle få denna

möjlighet förklaras med att en fackmannamässig utförd plan skulle kunna bli för kostsam för mindre bostadsrättsföreningar.¹¹

Utredningen delar uppfattningen om att bostadsrättsföreningar inte helt går att jämföra med vanliga bolag. Utgångspunkten bör ändå vara att ha så lika regler som möjligt för olika sorters företag. Det system som branschen förordar innebär genomgripande förändringar och behöver sannolikt separeras från ÅRL.

Här bör även beaktas risken för olika behandling av olika upplåtelseformer/fastighetsägare. Byggandet riskerar att styras in på den boendeform där byggaren kan göra det mest lönsamt att utnyttja. Man kan ju också ställa sig frågan om t.ex. inte en ny bostadsrättsförening som kanske hyr ut 30 procent av sina lägenheter och dessutom har intäkter från lokalhyror bör jämföras med andra fastighetsförvaltare.¹² Vidare kan man tänka sig att privatbostadsföretag, stiftelser som hyr ut på visst sätt och endast till vissa hyresgäster samt ideella föreningar också kommer att kräva särlösningar. Risken är att lagstiftaren kommer att stå inför omfattande och återkommande lagändringar trots att nackdelarna med nuvarande system till övervägande del synes vara av mer pedagogiskt slag.

Ett särskilt problem är att övergången från progressiv avskrivning till linjär avskrivning har fått till många bostadsrättsföreningar, gäller främst nyproducerade och ombildade föreningar under 1990- och 2000-talet, har hamnat i underskottsredovisningar. Årsavgifterna i dessa föreningar skulle behöva höjas på ett kraftfullt sätt för att uppnå redovisningsmässig balans. Inte heller med branschens förslag kan man emellertid komma tillrätta med de underskott som vi i dag ser i kölvattnen av de progressiva avskrivningarna. Eftersom det föreslagna sparandet, givet att varje generation av boende ska bekosta sin förslitning, behöver ligga på nivå i paritet med dagens system med avskrivningsregler kommer över-

¹¹ Enligt branschens uppskattning skulle en sådan plan kosta 25 000–40 000 kronor att upprätta första gången. Därefter sannolikt en mindre återkommande uppdateringskostnad om 2 000–8 000 kronor per tillfälle. Bedömningen baseras på normalföreningar och avvikelser kring längre restid för fackman, många olika byggnadskroppar m.m. kan förekomma.

¹² En annan sak är att om en bostadsrättsförenings intäkter till mer än 40 procent kommer från lokaler, hyreslägenheter och juridiska personer, är det risk att föreningen skattemässigt blir klassad som oäkta. Då beskattas föreningen som en näringsfastighet, som ett affärsdrivande företag, vilket i detta sammanhang blir ganska ofördelaktigt.

väganden om årsavgifternas nivåer inte att skilja sig nämnvärt åt med det av branschen föreslagna systemet.

Utredningen har förståelse för att många bostadsrättshavare menar att de har försatts i rådande situation utan egen förskyllan och att de hyser oro för framtida höjda avgifter.

Utredningens uppdrag är att stärka konsumentskyddet och föreslå ett system som så långt det går säkerställer att pengar finns när underhåll och återinvesteringar behöver göras. Det nuvarande systemet med lagkrav på avskrivningar säkerställer detta i högre mån än branschens förslag. Utredningens bedömning är därför att det nuvarande systemet med avskrivningar bör finnas kvar. Avskrivningsreglerna behöver dock bli mer enhetliga.

Krav på komponentavskrivning bör införas

Uppskattningsvis upprättar en majoritet av landets bostadsrättsföreningar årsredovisning enligt BFN:s regelverk för mindre ekonomiska föreningar K2. Trenden är dock att allt fler går över till att tillämpa huvudregelverket K3.¹³

De skillnader som finns mellan K2 och K3 regelverken gäller bl.a. redovisning av avskrivningar. Dessa skillnader behöver beaktas i varje enskild förening och leder till svårigheter att jämföra olika bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Att ha två separata regelverk inom en avgränsad sektor leder därför till förvirring och transaktionskostnader för berörda intressenter. Det gynnar inte konsumentskyddet.

Byggnaden är bostadsrättsföreningens största tillgång och livslängden för denna är lång. Enskilda års kassaflöden räcker inte som ekonomisk beskrivning utan det krävs resultaträkningar där man kan bedöma om årsavgifterna täcker kostnaderna för den förslitning som sker av byggnaden under hela livslängden. BFN har redan en särskilt lämplig metod för detta i sitt huvudregelverk K3, komponentmetoden.

¹³ Enligt Erik Davidsson, BoRevision, söker dock fler och fler förvaltare och enskilda föreningar kunskap och stöd för att kunna övergå till K3 och komponentmetoden. BoRevision ser även att man vid nyproduktion tillämpar K3 från start i tilltagande omfattning.

Enligt utredningens mening ger komponentmetoden en bättre bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning än synsättet i K2. Denna metod ger också en starkare koppling till underhållsplanen och behovet av likvida medel samt förbrukning.

Ansatsen i K2 tillåter inte att ersättningsinvesteringar, såsom ett stambyte eller nytt tak, läggs på plan och skrivs av utan det ska kostnadsföras direkt. En bostadsrättsförening som följer denna ansats får kraftiga svängningar i resultatet de år som dessa investeringar sker.

Hur påverkas då avskrivningarnas storlek vid en övergång till komponentmetoden? Såvida den tidigare avskrivningsprincipen bygger på en genomsnittlig avskrivningsansats som innefattar byggnaden i sin helhet kan det vara så att avskrivningsansatsen inte representerar förslitningen av enskilda komponenter och därför har varit för låg. Exempelvis kan det vara så att en förening har bedömt att byggnaden håller i 200 år och därför har skrivit av den med 0,5 procent per år. I själva verket kan det vara så att stommen håller i 200 år medan tak, fönster och annat behöver bytas ut oftare. Vid övergång till komponentavskrivning kommer denna diskrepans att framkomma varvid avskrivningarna i detta fall blir högre. Detta beror ju då inte på att den nya metoden leder till högre avskrivningar i sig utan att de tidigare avskrivningarna har varit för låga, dvs. de har inte korrekt återspeglat byggnadens livslängd. Detta är naturligtvis ett problem för den generation som bor i huset vid övergången eftersom de kommer att belastas med högre avskrivningar än tidigare. Det beror på att återstående avskrivningskostnad (det bokförda värdet vid övergången) både består av den förslitning de själva åstadkommer men även den förslitning som tidigare generationer av boende inte har betalat för.

I fråga om ett nybyggt svenskt bostadshyreshus torde en sammanvägning av intervaller för komponentbyten leda till avskrivningsprocentsatser på i storleksordningen 2 procent av det totala anskaffningsvärdet för byggnaden. I förekommande fall kan dock kostnaden för avskrivning bli såväl högre som lägre beroende på antagandet om stommens nyttjandeperiod (se artikel om byggnadsavskrivning av Stellan Lundström och Bo Nordlund i Fastighetsnytt den 19 november 2012).

En annan effekt av övergången till komponentmetoden blir att en förening som tillämpat K2 har redovisat t.ex. byte av fönster som en

kostnad i stället för att ta upp bytet som en tillgång som därefter skrivs av. Eftersom det redovisade värdet på tillgången vid övergången ska delas upp på komponenter kan det vara så att summan av komponenternas värde inte överensstämmer med anläggningens totala bokförda värde. Rimligtvis är effekten av detta att avskrivningarna då blir något lägre jämfört med om komponentansatsen hade tillämpats från början.

Genom komponentansatsen visas föreningens resursförbrukning på ett tydligt sätt. Att använda sig av komponentavskrivning kan även minimera problemet med att en stor del av anskaffningsvärdet ligger på de enskilda medlemmarna att underhålla. Detta görs genom att man skriver av anskaffningsvärdet för det inre underhållet på samma tid som byggnadens stomme.

Kopplingen mellan avskrivningar och det beräknade framtida underhållet är emellertid inte självklar. För att underlätta förståelsen för sambandet häremellan bör det ställas upp upplysningskrav om detta. Ett sådant upplysningskrav i årsredovisningen bör dock begränsas till den del av underhållet som avser utbyte av byggnadens delar. Det torde man bäst åstadkomma genom att bygga ut tilläggsupplysningen om komponentavskrivningen. I anslutning till upplysning om avskrivning av en viss komponent skulle man då också kunna lämna upplysningar om planerat underhåll/utbyte av den komponenten. På så sätt skulle koppling mellan avskrivningar och underhållsplanen bli tydligare. Enligt utredningen bör det ankomma på BFN att utarbeta riktlinjer för ett sådant kompletterande upplysningskrav.

Med stöd av ovanstående resonemang föreslår utredningen att det bör införas krav på komponentavskrivning för bostadsrättsföreningar.

Avsättning av medel till fonden för yttre underhåll

Genom att använda komponentmetoden kan föreningar minska och i vissa fall under perioder helt avstå från avsättning till yttre underhållsfond. Allt beroende på om föreningen anser att hela återinvesteringen ska täckas av intäkter löpande eller inte (se mer om detta i avsnittet nedan).

Fondavsättningar kommer dock alltså att behövas som ett komplement i de flesta föreningar för att säkerställa kapaciteten att klara det långsiktiga underhållet av föreningens byggnad eftersom anskaffningsvärdet med tiden blir obsolet (efter cirka 10–15 år) när det gäller relevans ur ett återanskaffningsperspektiv. Det är dyrare att återskapa en funktion än att bygga nytt.

Kostnader för att införa komponentmetoden

Remissversionen av K3:s kapitel om materiella anläggningstillgångar ledde till många kritiska remissvar framför allt gällande kostnaderna med komponentansatsen. Nästan samtliga remissinstanser pekade på det ökade arbete som ansatsen medför i form av identifiering av komponenter och upprättande av avskrivningsplaner.

Utredningen är medveten om att det finns vissa kostnader förenade med införandet av komponentansatsen. Föreningarna måste bl.a. göra en teknisk översyn av byggnaderna. Kostnaderna är dock till stora delar av engångskaraktär och väl motiverade med hänsyn till den ökade nytta som ansatsen innebär.

Med en väl dokumenterad underhållsplan och en förvaltare som har ett anläggningsregister, och förstår hur komponentuppdelningen ska gå till, är engångskostnaden begränsad. Det handlar då uppskattningsvis om en engångsinsats för en redovisningskonsult på 15 000–25 000 kronor.¹⁴ Komponentmetoden torde även innebära begränsade merkostnader vad avser den löpande redovisningen.

De faktiska kostnaden för utredningens förslag och branschens förslag skiljer sig därför inte anmärkningsvärt åt.¹⁵

Anmärkas kan också att utredningens förslag i denna del naturligt nog inte innebär några kostnadsökningar för de bostadsrättsföreningar som redan i dag skriver av sina fastigheter enligt komponentmetoden.

¹⁴ Kostnaderna har uppskattats av Erik Davidsson, BoRevision.

¹⁵ Branschen har uppskattat att en fackmannamässigt utförd plan kostar mellan 25 000–40 000 att upprätta första gången när alla ytor och volymer behöver inventeras. Därefter sannolikt mellan 2 000–8 000 kronor per tillfälle för återkommande uppdateringskostnad.

Krav på full kostnadstäckning?

Genom avskrivningar i kombination med avsättningar till yttre fond tar en bostadsrättsförening höjd för framtida underhåll och byten av delar i byggnaden. För att konsolideringen i praktiken ska säkerställas krävs emellertid också i normala fall att föreningens kostnader löpande täcks av intäkter.

Om huset inte är helt avskrivet när nyttjandeperioden är till ända drabbar det den sista generationens boende i form av restvärdesavskrivning. Om avskrivningarna har varit rättvisande men inte täckts av avgifter under resans gång, har ett underskott ackumulerats som vid någon tidpunkt kan medföra svårigheter för föreningen att erhålla extern finansiering för att underhålla/investera i husen.

De senare årens diskussion om redovisning i bostadsrättsföreningar har fört det goda med sig att det i dag är större fokus på ett avgiftsuttag som ger ett (tillräckligt) kassaflöde för underhåll och återinvesteringar. Avgiftsnivån är dock fortfarande en förhärskande ekonomisk parameter för priset på en bostadsrätt, förutom läge m.m. Avgiften uppfattas som ”hyra”, utan koppling till bostadsrättshavarens andel i föreningen.

Enligt HSB redovisar cirka 25 procent av landets alla bostadsrättsföreningar underskott sedan några år tillbaka.¹⁶ Underskotten kan i de flesta av dessa föreningar förklaras av byte av avskrivningsmetod, från progressiv till linjär. Frågan uppkommer emellertid om årsavgifterna i dessa föreningar måste höjas för att kompensera för de ökade avskrivningarna? Alternativet till att höja avgifterna eller kräva medlemmarna på ytterligare insats är att driva dem med underskott år efter år.

Utredningen konstaterar inledningsvis att alla föreningar bör sträva efter balans i räkenskaperna och grundläggande ska fungera enligt självkostnadsprincipen dvs. avgifter och hyror ska normalt täcka kostnader och avsättning till yttre fond.

Varken i föreningslagen eller i BRL finns emellertid någon uttrycklig bestämmelse om att en bostadsrättsförening inte får gå med förlust. Till skillnad från vad som gäller enligt aktiebolagslagen (2005:551) finns det t.ex. inte någon skyldighet för bostadsrättsföreningar att träda i likvidation på grund av kapitalbrist (jfr 25 kap.

¹⁶ Uppskattningen är gjord av HSB i en skrivelse från den 29 augusti 2016.

13–17 §§ aktiebolagslagen med 9 kap. 29 § första stycket BRL och 11 kap. föreningslagen). I lagstiftningen förutsätts dock att föreningens ekonomi ska vara sund och att föreningen ska ha en ekonomisk plan som visar hur sundheten kan bibehållas. Till det kommer att en styrelseledamot – och därmed styrelsen i dess helhet – har en vårdplikt grundad på uppdragsförhållandet till bostadsrättsföreningen.

Vad krävs då av styrelsen för att en föreningens ekonomi ska anses vara tillräckligt välskött? Förarbetena ger här ingen direkt vägledning.

Ansvarsfrågan för revisorer och styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar med underskott har på FAR:s initiativ utretts av Daniel Stattin och Carl Svernlöv.¹⁷

I sitt rättsutlåtande resonerar de närmare om en styrelseledamots vårdplikt och sundhet i ekonomin enligt följande.

Vårdplikten innebär att styrelseledamoten ska iakttä omsorg vid utförandet av sitt uppdrag, till exempel genom att planera föreningens verksamhet och ekonomi, motverka hinder mot föreningens överlevnad och bereda föreningens angelägenheter i tillräcklig utsträckning. En här relevant vårdpliktsprincip är att styrelsen är skyldig att se till att föreningens ekonomiska resultat i det stora hela är i balans. Detta innebär inte att föreningen måste ha ett positivt eller i vart fall neutralt resultat för varje period, månad, kvartal eller enskilda år. Styrelsen måste emellertid försäkra sig om föreningens ekonomiska fortlevnad även på sikt. Styrelsen är emellertid inte enbart skyldig att tillse att föreningen kan möta sina kortsiktiga, löpande åtaganden, utan en annan princip som följer av vårdplikten är att styrelsen måste försäkra sig om föreningens ekonomiska fortlevnad även på sikt. Lagstiftningen förutsätter även att en bostadsrättsförening har en sund ekonomi. Med sund ekonomi torde avses en ekonomisk situation som innebär att föreningen inte riskerar att bli insolvent när nödvändiga investeringar och liknande görs. Styrelsen i en bostadsrättsförening måste se till att ta in ett tillräckligt kapital för att möta förväntade underhållsåtgärder – stora som små – från år till år. Detta kan innebära en skyldighet för styrelsen att amortera på lån och/eller fondera kapital inom föreningen för detta syfte. Under förutsättning att styrelsen i en bostadsrättsförening – över tiden – uppfyller dessa krav, ser vi inga hinder mot att låta föreningens utbetalningar under ett eller flera år överstiga inbetalningarna, det vill säga ett negativt kassaflöde.

¹⁷ Carl Stattin är professor vid Uppsala universitet och Carl Svernlöv är advokat och adjungerad professor vid Uppsala universitet. Deras rättsutlåtande av den 19 september 2014 handlar om underskott i bostadsrättsföreningar.

Enligt utredningens mening talar ovanstående resonemang för att föreningen vid bestämmandet av nivån på årsavgifterna inte systematiskt kan bortse från de kostnader som avskrivningarna innebär med en förhoppning om att man t.ex. beviljas lån i framtiden. En annan sak är att det kan vara rimligt för en förening att inte höja årsavgifterna för att täcka kostnaderna om föreningen med säkerhet kommer att bli stadd i kassan inom en kortare tidsperiod. Så kan vara fallet om föreningen t.ex. äger en vindsvåning som ska realiseras. Likaså kan det vara försvarligt att inte höja nivån på årsavgifterna med anledning av extraordinära utgifter enstaka år förutsatt att det inte äventyrar föreningens ekonomiska stabilitet.

Från bankhåll har framhållits att en bostadsrättsförening som redovisar systematiska underskott och inte täcker samtliga kostnader på sikt riskerar att försämra pantvärdet och säkerheten för befintliga lån. De systematiska underskotten försämrar också kreditgivarnas möjligheter att bevilja nya lån. Med hänsyn till att marknaden för privata bolån och bostadsrättsföreningarnas lån är ömsesidigt beroende av varandra är det viktigt för kreditmarknaden att bostadsrättsföreningarna har en sund och hållbar ekonomi, särskilt med tanke på att det kan vara olika kreditgivare för föreningen och medlemmarna av bostadsrättsföreningen. En förening som löser underskotten med framtida kapitaltillskott från medlemmarna eller med nya lån i föreningen försämrar bolåntagarnas återbetalningsförmåga.

En möjlighet att komma till rätta med underskottsredovisningar skulle kunna vara att i BRL införa en regel om förlustförbud dvs. ett krav på full kostnadstäckning. Det finns dock svårigheter med att utforma en sådan regel då det finns godtagbara skäl för en bostadsförening att under vissa år gå med förlust t.ex. vid extraordinära händelser eller vid stora investeringar. Utredningens uppfattning är att ett införande av ett förlustförbud skulle leda för långt. Ett sådant förslag skulle ge oöverblickbara konsekvenser. Enligt HSB måste många föreningar i ett kast höja årsavgiften med 40–80 procent för att uppnå redovisningsmässig balans.¹⁸ Ett förlustförbud skulle därför i vissa föreningar kunna leda till konkurs. Man kan ju också fråga sig varför det skulle behövas ett förlustförbud i just bostads-

¹⁸ Enligt skrivelse från HSB av den 29 augusti 2016 skulle uppskattningsvis styrelserna i 25 procent av alla bostadsrättsföreningar tvingas höja årsavgiften med 40–80 procent.

rättsföreningar när man i de flesta andra verksamheter förlitar sig på att företagets intressenter fattar ekonomiska beslut med utgångspunkt bl.a. i den finansiella ställning som rapporteras.

Genom vårdplikten och kravet på sundhet i ekonomin finns det även en tidsmässig bortre gräns för hur länge en styrelse kan driva föreningen med underskott. När denna infaller varierar från förening till förening och det måste ankomma på varje styrelse med beaktande av sin vårdplikt att närmare bestämma detta. Mot bakgrund härav finns det inte tillräckliga skäl för utredningen att föreslå ett förlustförbud eller krav på full kostnadstäckning.

En annan sak är att det kan vara svårt för en spekulant på en bostadsrättslägenhet att bilda sig en uppfattning om hur föreningen mår om resultatet är negativt. Det ställer högre krav på övrig information i årsredovisningen. En möjlighet skulle då kunna vara att ta in någon form av upplysningskrav i årsredovisningen, dvs. att föreningen – för det fall resultatet är negativt – ska lämna en upplysning om hur framtida återinvesteringsbehov ska finansieras, t.ex. genom lån eller höjda avgifter. Det skulle kunna vara av värde för en boende eller en köpare att veta att den förlust som uppkommit och som beror på slitage av huset ska finansieras t.ex. genom försäljning av hyresrätter som blivit lediga, upptagande av framtida lån, genom en kommande avgiftshöjning eller om det inte finns någon särskild plan för detta. Utredningen anser därför att ett sådant upplysningskrav bör införas. Riktlinjerna för detta bör utarbetas av BFN och framgå av BFN:s framtida vägledning för bostadsrättsföreningar (se utredningens förslag i nästkommande avsnitt).

Bokföringsnämnden bör utarbeta ett särskilt allmänt råd för bostadsrättsföreningar

ÅRL är en ramlag och syftar inte till detaljreglering. ÅRL anger att lagen ska kompletteras med normer från normgivande organ och etablerad praxis som kan anses utgöra god redovisningssed.

Någon särskild samlad vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning finns inte och normgivningen i K2 för mindre företag och K3 har inte heller anpassats för bostadsrättsföreningar.

Det synes vara så att majoriteten av bostadsrättsföreningarna tillämpar det förenklade regelverket K2.

Som utredningen tidigare angett är det i K2 inte möjligt att göra komponentavskrivning. Regelverket medger inte heller viss säkringsredovisning såsom ränteswap. Det finns en hel del bostadsrättsföreningar som har detta derivat (K2 tillåter enbart säkringsredovisning på fordringar och skulder i utländsk valuta).

Med beaktande av att varken K2 eller K3 framstår som optimalt eller anpassat för en bostadsrättsförening att tillämpa anser utredningen att det föreligger behov av en särskild vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning. Regeringen bör därför ge BFN i uppdrag att ta fram en sådan vägledning.

Sammanfattningsvis

Branschens förslag har fördelar då det ersätter två parallella system med ett, vilket gör det lättare för den enskilde bostadsrättsköparen att förstå föreningens sparbehov. Utredningen anser dock att nackdelarna med dagens konsolideringssystem inte är så stora att det motiverar en så ingripande förändring som branschens förslag innebär. Branschförslaget kräver sannolikt ett eget redovisningsregelverk för bostadsrättsföreningar frikopplat från ÅRL. Förutom kostnader för detta finns ett värde i att redovisningslagstiftningen hålls samman. Enligt utredningens mening är branschförslaget inte väl förenligt med utredningens direktiv, som innebär att det ska säkerställas att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

För att öka jämförbarheten mellan föreningar och ge en mer informativ bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning föreslår utredningen att krav på komponentavskrivning ska införas för bostadsrättsföreningar, vilket ska framgå av BRL. För att få en tydligare koppling mellan avskrivningarna och underhållsbehovet bör tilläggsupplysningen om komponentavskrivningen byggas ut genom att föreningarna även lämnar upplysning om planerat underhåll/utbyte av enskilda komponenter.

Mot bakgrund av att föreningarna långsiktigt måste se till att få ekonomin att gå ihop föreligger inte skäl för utredningen att föreslå krav på full kostnadstäckning. Om en bostadsrättsförening väljer att låta föreningen gå med ansamlad förlust bör dock en upplysning

lämnas i årsredovisningen om vilka överväganden som gjorts kring detta.

De ytterligare regler som krävs för att fylla ut lagstiftningen t.ex. i form av tilläggsupplysningar bör utvecklas inom ramen för god redovisningssed. En samlad vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning bör här utarbetas. Regeringen bör ge BFN i uppdrag att ta fram en sådan vägledning.

6.5 Bör det i en bostadsrättsförenings årsredovisning lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för en sådan förenings intressenter?

Utredningens bedömning: En bostadsrättsförenings årsredovisning bör innehålla en kassaflödesanalys samt presentation av ett antal nyckeltal. Riktlinjer för kassaflödesanalysen och nyckeltalen bör tas in i den samlade vägledning för bostadsrättsföreningarnas redovisning som föreslås utvecklas inom ramen för god redovisningssed (se avsnitt 6.4.5).

6.5.1 Inledning

Ofta kan det för bostadsrättsföreningar finnas behov av att lämna mer information än vad lagen kräver. Detta för att en oerfaren läsare ska förstå hur det ligger till i föreningen. Det kan exempelvis handla om hur omföringar till den yttre fonden har gjorts eller om hur årsavgifterna skulle påverkas av ett förändrat ränteläge.

Praxis varierar också i fråga om vilken information som verkligen lämnas i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Det är vanligt förekommande att årsredovisningen innehåller detaljerad information om hur många medlemmar bostadsrättsföreningen har, lägenhetsfördelning, större genomförda och planerade reparationer samt en förteckning av bostadsrättsföreningens alla långfristiga lån. Något krav på att redovisa olika nyckeltal såsom årsavgift/skuld-sättning/energikostnad per kvadratmeter eller att upprätta en kassaflödesanalys finns inte.

6.5.2 Utökad informationsskyldighet

Branschens förslag

Branschen (se avsnitt 6.4.4 och *bilaga 2*) har föreslagit en slags ”kylskåpsmärkning” av en bostadsrättsförenings ekonomi. Motivet till det är att ytterligare underlätta för intressenter att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningars ekonomi, samt skapa incitament för styrelsen att sträva efter bra värden. Ett antal nyckeltal har diskuterats utifrån kriterierna: mest användarvänliga, kräva liten insats för att framställa, kontrollerbarhet, och utan att de blir för många och omfattande för intressent att lära sig och förstå. De nyckeltal som föreslås är följande.

- Årsavgift/kvm (totala årsavgifter/total boarea).
- Sparande för återinvesteringar (framtidsplanen)/kvm (genomsnittlig kostnad enligt framtidsplanen/total boarea).
- Skuldsättning/kvm (totala räntebärande skulder enligt senast avlämnade årsredovisning/total boarea).
- Räntekänslighet (1 procent ränteförändring av totala räntebärande skulderna motsvarar x procent av totala årsavgifterna).
- Energikostnad/kvm (totala energikostnaden/total boarea).

Nyckeltal bör presenteras i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Verksamheten i en bostadsrättsförening är sådan att intressenternas behov av information kan skilja sig från vad som gäller för företag i övrigt. Enligt ÅRL ska tillägginformation lämnas om det behövs, för att den rättvisande bilden ska uppnås.

Pedagogisk information är en nyckel i ekonomin hos bostadsrättsföreningar. Att lämna olika slag av tilläggsinformation är därför lämpligt att göra i en bostadsrättsförening då potentiella bostadsrättsköpare och bostadsrättshavare ofta inte har den kunskap som krävs för att läsa en årsredovisning fullt ut. Även bankerna har uttryckt behov av att nyckeltal presenteras i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Mot detta ska vägas att redovisningen inte bör leda till onödiga administrativa bördor för bostadsrättsföreningarna. Varje krav på uppgiftslämnande i redovisningen bör analyseras med den utgångspunkten.

Nyckeltalens syfte är att de på ett enkelt sätt ska förse användaren med logisk och användbar information. Nyckeltalen ska också kunna följas upp mot senare redovisade ekonomiska utfall. Ett annat syfte är att öka jämförbarheten mellan olika bostadsrättsföreningar.

De av branschen föreslagna nyckeltalen går relativt lätt att ta fram ur de flesta ekonomisystem på marknaden och koppla till en årsredovisningsmall. Kravet på angivande av nyckeltal torde således inte orsaka några större administrativa kostnader för bostadsrättsföreningarna. Det som möjligen kan driva kostnader är kvalitets-säkring av avlämnade delar i nyckeltalen och om styrelsen önskar kommentera nyckeltalen samt revisors verifiering av dessa.

Nyckeltalen ger möjlighet att jämföra föreningars ekonomi och bedöma den framtida årsavgiftens utveckling på ett bra sätt. Vilka gränsvärden för nyckeltalen som är avgörande om en bostadsrättsförenings ekonomi ska anses vara god blir en fråga för branschen.

Som en konsekvens av utredningens bedömning av branschens förslag till sparande i avsnitt 6.4.5 bör dock det föreslagna nyckeltalet för ersättningsinvesteringskostnad dividerat med total boarea ersättas med avskrivningar plus underhållsavsettningar dividerat med föreningens totala boarea för att få nyckeltalet för hur föreningens totala sparande för underhåll och återinvesteringar ser ut.

Utredningen delar således branschens och bankernas uppfattning att det i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar bör presenteras ett antal nyckeltal. Riktlinjer för sådana nyckeltal bör tas in i BFN:s framtida vägledning för bostadsrättsförenings redovisning (se avsnitt 6.4.5).

Bostadsrättsföreningar bör upprätta en kassaflödesanalys i årsredovisningen

Det finns enligt nuvarande bestämmelser inte något krav på upprättande av en kassaflödesanalys för bostadsrättsföreningar.

En central del i en bostadsrättsförening är rätt avvägd årsavgift (nödvändig nivå på avgiften) och utbetalningar, dvs. att det kommer in pengar att betala utgifterna med. Därför är det ett pedagogiskt och

informativt grepp att årsredovisningen även innehåller en kassaflödesanalys för året som gått. Nyttan med en kassaflödesanalys får därför anses överväga den ökade administrativa börda och kostnad upprättandet av en sådan innebär för föreningarna.

Riktlinjer för upprättande av en kassaflödesanalys bör tas in i den samlade vägledningen för bostadsrättsföreningarnas redovisning som föreslås utvecklas inom ramen för god redovisningssed (se avsnitt 6.4.5).

7 Den ekonomiska planen

7.1 Inledning

Av stor betydelse för konsumentskyddet är de regler som ska bidra till att bostadsrättsföreningarna är ekonomiskt hållbara, både när de inleder sin verksamhet och senare. Hit hör bl.a. reglerna om ekonomisk plan och intygsgivare. Utredningen återkommer till reglerna om intygsgivare och intygsgivningen i kap. 8.

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste den ha upprättat en ekonomisk plan (3 kap. 1 § BRL). Planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska göra det möjligt att bedöma föreningens hållbarhet.

Från 1930 års BRL och framåt har den ekonomiska planens adressat gradvis förskjutits från att vara ett informationsunderlag för blivande bostadsrättshavare till en ekonomisk analys för intygsgivarna. Den ekonomiska planen innehöll tidigare en teknisk specifikation av respektive lägenhet och beräknade utgifter för att ge blivande bostadsrättshavare en god uppfattning om framtida utgiftsåtaganden, till att i dag innehålla en analys av projektet som helhet och bostadsrättsföreningens ekonomiska framtidsutsikter.

Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har den ekonomiska planen ett ytterligare syfte, nämligen att vara ett beslutsunderlag för hyresgästerna (se 9 kap. 20 § BRL och prop. 1981/82:169 s. 34).

Under senare tid har det i den allmänna debatten¹ uppmärksamats att konsumentskyddet vid köp av bostadsrätt i flera avseenden är bristfälligt (se även avsnitt 3.4.2). Det har bl.a. gjorts gällande att

¹ Svenska Dagbladet publicerade under våren år 2014 en artikelserie av Johan Hellekant där bl.a. otydligheter kring bostadsrättsföreningarnas ekonomiska planer togs upp, se exempelvis artikel av den 18 februari 2014 *Borevision: Det är rent bedrägeri* och artikel av den 21 mars 2014 *Juridisk örfil mot byggbolagens uppskjutna avskrivningar*. Se även Johan Hellekants artikel i Svenska Dabladet av den 10 mars 2015 *Nya larm: Bostadsrätterna ett laglöst "Klondike"*.

de regler som gäller för den ekonomiska planen medger att en bostadsrättsförening använder beräkningsmetoder som inte skulle vara tillåtna i en årsredovisning. Uppgifterna i den ekonomiska planen skulle därmed bli missvisande i förhållande till de uppgifter som ska tas in i föreningens kommande årsredovisning. En del byggföretag och ombildningskonsulter synes också ha satt i system att minimera månadsavgiften de första åren i nya föreningar genom att bl.a. helt lyfta bort kostnaderna för avskrivningar.

I detta kapitel överväger utredningen frågeställningar som berör den ekonomiska planen i syfte att stärka konsumentskyddet. I avsnitt 7.2 beskrivs först utredningens uppdrag. Därefter följer i avsnitt 7.3 en redogörelse för gällande rätt. Utredningens egentliga överväganden och förslag redovisas i avsnitt 7.4.

7.2 Uppdraget

Enligt direktiven finns det inte skäl att ändra systemet med den ekonomiska planens grundläggande struktur. Det huvudsakliga syftet med den ekonomiska planen bör därför även fortsättningsvis vara att utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning och planen bör i huvudsak innehålla information om föreningens verksamhet på en generell nivå.

Enligt direktiven finns det dock även med dessa utgångspunkter anledning att se över den ekonomiska planens innehåll och överväga om reglerna behöver förändras. Det kan t.ex. övervägas om det av den ekonomiska planen ännu tydligare ska framgå hur det löpande underhållsbehovet ser ut och hur det ska finansieras, hur föreningen avser att göra avskrivningar på sina byggnader eller avsättningar till fonden för yttre underhåll och hur dessa faktorer påverkar föreningens ekonomi och årsavgifternas storlek.

En annan fråga är vilket tidsperspektiv uppgifterna i planen bör ha. Enlig nuvarande regler ska uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret (se 4 a och 4 b §§ BRF). Det kan enligt direktiven ifrågasättas om det inte bör lämnas uppgifter om förhållandena på ännu längre sikt. En byggnads livslängd är vanligtvis mycket lång och underhållsbehovet ökar typiskt sett med byggnadens ålder.

Av direktiven framgår också att utredningen bör överväga om de uppgifter som lämnas i den ekonomiska planen i högre grad bör tas fram på samma sätt som de uppgifter som ska lämnas i föreningens kommande årsredovisning samt om det behövs särskilda regler för hur förekomsten av en s.k. latent skatteskuld som belastar föreningens fastighet ska redovisas i den ekonomiska planen.

Slutligen ska utredningen också överväga om styrelsens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen bör skärpas i något avseende.

7.3 Gällande rätt

7.3.1 Vad är en ekonomisk plan?

Allmänt om en ekonomisk plan

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste den ha upprättat en ekonomisk plan som registrerats hos Bolagsverket (3 kap. 1 § BRL). Planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska göra det möjligt att bedöma föreningens verksamhet och hållbarhet.

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som upprättar den ekonomiska planen. Ofta lämnas emellertid uppdraget till en extern aktör som författar planen utifrån den information som styrelsen tillhandahåller. Styrelsen är dock alltid ansvarig för den ekonomiska planen och ska godkänna den innan den intygas och kan registreras hos Bolagsverket.

Även vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt måste en ekonomisk plan upprättas. Vid ombildningen ska en ekonomisk plan finnas tillgänglig för hyresgästerna vid förvärvet och dessutom ska det därtill finnas ett besiktningssprotokoll som beskriver husets skick (9 kap. 20 § BRL).

Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två s.k. intygsgivare som har till uppgift att pröva om gjorda beräkningar är vederhäftiga och om den ekonomiska planen framstår som hållbar (angående intygsgivare, se vidare kap. 8). Det är vid denna granskning som den materiella prövningen av projektets hållbarhet görs. Vid själva registreringen kontrollerar Bolagsverket enbart att de formella kriterierna är uppfyllda.

Syftet med den ekonomiska planen

Den historiska utvecklingen

Redan i 1930 års bostadsrättslag fanns bestämmelser om ekonomisk plan. I och med 1971 års bostadsrättslag förändrades dock innebörden av bestämmelserna om den ekonomiska planen. Det främsta syftet med regleringen var före 1971 års lag att den bostadssökande, genom att ta del av uppgifterna i planen, skulle kunna pröva förutsättningarna för föreningens ekonomiska verksamhet. Mot bakgrund av detta skulle sökanden kunna bedöma de utgifter som han eller hon tog på sig. Planen låg till grund för att fastställa bostadsrätts-havarnas rättigheter och skyldigheter och därför innehöll den detaljerade uppgifter om andelsvärden m.m.

Vid tillkomsten av 1971 års lag konstaterade departementschefen att utvecklingen hade gått mot allt större bostadsrättsföreningar (prop. 1971:12 s. 77). Tidigare var det ofta fråga om att föreningar köpte färdiga hus. Nu hade utvecklingen gått mot att bostadsrättsföreningarna alltmer byggde sina egna hus och det var ofta s.k. kontorsbildade eller byggmästarbildade bostadsrättsföreningar som bildade föreningen. De blivande bostadsrättshavarna antogs som medlemmar först när huset var färdigbyggt varvid bostadsrätt uppläts.

Förändringar fick till följd att en enskild bostadsrättshavare i regel inte hade någon reell möjlighet att för egen del göra en bedömning av företagets soliditet på grundval av uppgifterna i den ekonomiska planen. Såväl frågan huruvida byggkostnaderna och avgifterna kunde hållas inom de gränser vilka angavs i planen liksom frågan om lägenheterna kunde upplåtas med bostadsrätt när de var färdigställda ansågs vara av så komplicerad natur att de undandrog sig bostadspekulanternas bedömning. Det var därför enligt departementschefen angeläget att skapa garantier för planens innehåll i sakligt hänseende. För detta syfte skärptes bl.a. bestämmelserna om de två intygsgivarna som hade att intyga planens tillförlitlighet (jfr 3 kap. 2 § BRL). Intygsgivarnas granskning skulle nu avse såväl att de lämnade faktiska uppgifterna var riktiga och stämde överens med tillgängliga handlingar som att gjorda beräkningar var vederhäftiga och kunde väntas hålla streck.

Mot denna bakgrund är den ekonomiska planen sedan 1971 års bostadsrättslag i huvudsak avsedd som ett underlag för intygs-

givarnas bedömningar av föreningens stabilitet. Det finns inte längre något uttalat syfte att fastställa olika rättigheter och skyldigheter för bostadsrättshavarna. Den ekonomiska planen kom därför att få ett mer översiktligt innehåll än tidigare. 1991 års lag medförde inga ändringar i sak.

I senare förarbeten (prop. 2002/03:12 s. 32 f., s. 41 och s. 46) anges att det fortfarande torde vara riktigt att den genomsnittlige spekulanten har mycket små möjligheter att bedöma föreningen som helhet. Intygsgivarnas bedömning anses därmed alltjämt vara det viktigaste inslaget i det skyddssystem av offentlig natur som kringgärdar byggprojekt avseende bostadsrätter. Regeringen uttalade härvid att kvaliteten på den granskning som intygsgivarna genomför är avgörande för regelverket mot ekonomiskt ohållbara projekt. I propositionen pekade man på vissa svagheter i systemet vilket ledde till en del ändringar beträffande innehållet i den ekonomiska planen och intygsgivningen (se a. prop. s. 46). Bedömningen av de ekonomiska planerna och kalkylerna under 1990-talet hade varit inriktade på föreningars första verksamhetsår och därför var kalkylerna ibland snävt tilltagna och utrymmet för förändringar mycket litet (se a. prop. s. 36 f.). I förarbetena betonas att det är viktigt att uppmärksamhet fästs på både föreningens ekonomi för ett antal år framåt och på hur pass känslig föreningen är för förändringar. Mot den bakgrunden infördes krav på att en ekonomisk plan även skulle innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys som skulle avse föreningens ekonomi de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret (4 a och 4 b §§ BRF).

Särskilt vid ombildning

År 1982 gjordes en del ändringar i 1971 års bostadsrättslag för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt. I förarbetena (prop. 1981/82:169 s. 34 f.) till ändringarna uttalade departementschefen att vid nyproduktion spelade den ekonomiska planen knappast någon roll som informationsinstrument för den enskilde. Men situationen ansågs annorlunda vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Enligt departementschefen borde den ekonomiska planen utgöra det viktigaste beslutsunderlaget för hyresgästerna. Hon tillade att det

inte var tillräckligt med någon form av preliminär plan utan att en slutlig kalkyl i form av en ekonomisk plan skulle föreligga.

Mot bakgrund av det sagda infördes en bestämmelse om att en ekonomisk plan ska föreligga när hyresgästerna ska fatta beslut om fastighetsförvärvet. Även intyg från intygsgivare ska finnas med. Vidare infördes en bestämmelse om att ett besiktningssprotokoll om fastighetens skick ska fogas till den ekonomiska planen vid ombildning så att hyresgästerna får kännedom om sådana kostnadsökningar som kan förutses (a. prop. s. 35).

Innehållet i den ekonomiska planen

I bostadsrättslagen anges beträffande den ekonomiska planens innehåll att den ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet (3 kap. 1 §).

Vid upprättandet av den ekonomiska planen bör föreningens verksamhet ha fortskridit så långt att det i planen finns möjlighet att lämna uppgifter som är väl underbyggda och kan ligga till grund för en bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Detta torde ofta förutsätta att planen upprättas på ett sent stadium i byggprocessen (Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 87).

Centralt för bedömningen av föreningens verksamhet är naturligtvis de beräknade kostnaderna för anskaffningen av föreningens hus och hur dessa och andra kostnader har finansierats. Föreningens löpande kostnader, inte minst beräknade räntekostnader, löpande intäkter och beräknade avgifter, är givetvis också uppgifter av stor betydelse i den ekonomiska planen.

Några krav på att det för varje lägenhet ska anges vilka ekonomiska skyldigheter som kan komma att åvila bostadsrättshavaren föreligger inte. Det måste däremot för bedömning av föreningens verksamhet vara av betydelse att få vissa allmänna upplysningar om bostadsrättshavarens förpliktelser. Uppgifter måste därför lämnas om det sammanlagda beloppet av de avgifter som ska tas ut av bostadsrättshavarna och om fördelningen i stort av avgifterna på de olika bostadsrätterna, t.ex. genom att det anges avgiften per kvadratmeter lägenhetsyta.

Av den ekonomiska planen ska det även framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL är uppfyllda. Det innebär att det av planen ska framgå att åtminstone tre lägenheter avses bli upplåtna med bostadsrätt.

Det närmare innehållet enligt BRF

De specifika uppgifter som ska finnas med i planen framgår av verkställighetsföreskrifterna i 1–4 b §§ BRF.

Innehållet i 1–4 §§ BRF stämmer till stora delar överens med det som fanns upptaget i den bilaga som följde med den gamla bostadsrättskungörelsen (1971:486). Denna bilaga är nu slopad.²

Det bör uppmärksammas att vad som anges i paragraferna är minimikrav. Det är således inget som hindrar att ytterligare uppgifter tas med i planen om styrelsen eller intygsgivarna finner dessa relevanta för ändamålet. Det bör också poängteras att uppgifter som är preliminära ska anmärkas. Om den slutliga kostnaden för föreningens hus inte är känd, får föreningen upplåta bostadsrätt endast om Bolagsverket lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen.

I den ekonomiska planen ska bl.a. finnas en beskrivning av fastigheten och uppgift om tidpunkt för upplåtelse och inflyttning, kostnad för fastigheten, kostnader för nödvändigt underhåll och andra åtgärder, finansieringsplan, föreningens löpande kostnader och intäkter samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys (1 §).

Beträffande de särskilda punkterna i 1 § första stycket preciseras punkterna 2, 7 och 8 gällande beskrivning av fastigheten, finansieringsplan, föreningens löpande kostnader och intäkter närmare i bestämmelserna 2–4 §§.

I 3 § anges vad som ska ingå i den s.k. finansieringsplanen. Det handlar om lånebelopp och lånevillkor, föreningens amorteringsplan för de första tre åren, insatser och upplåtelseavgifter och deras fördelning i stort på de olika bostadsrätterna samt övriga finansieringsposter. Föreskriften att föreningens amorteringsplan för de första tre åren ska anges syftar till att klarlägga föreningens ekonomiska åtaganden under inledningsskedet av verksamheten.

² Denna upphävdes den 1 juli 1991.

I 4 § anges vilka kostnader som ska redovisas beträffande löpande kostnader och intäkter enligt 1 § första stycket 8. På samma sätt som gäller för amorteringar på föreningens lån enligt 3 §, ska kapitalkostnaderna under de första tre åren anges.

Den ekonomiska planen ska vidare innehålla en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys (se 1 § andra stycket). Närmare bestämmelser om prognosen och analysens utformning finns i 4 a respektive 4 b §§. En ekonomisk prognos ska avse kapitalkostnader, driftskostnader, avsättningar för underhåll, eventuella övriga avsättningar, underhållskostnader, övriga kostnader, intäkter genom årsavgifter, och övriga intäkter. I prognosen ska även anges vilka antaganden om inflation och räntor som prognosen bygger på. Uppgifterna ska avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret.

En känslighetsanalys ska avse beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer beträffande samma tidsperioder som för den ekonomiska prognosen.

Tidpunkten för upprättande av en ekonomisk plan

Det finns ingen fixerad tidpunkt vid vilken bostadsrättsföreningen ska upprätta den ekonomiska planen. Men eftersom det är bostadsrättsföreningens styrelse som svarar för upprättandet av planen, kan denna inte upprättas innan föreningen är bildad. Planen måste vidare vara upprättad och registrerad innan bostadsrätterna får upplåtas. Med andra ord måste planen ha upprättats senast inför den första upplåtelsen.

Tidpunkten kan således variera bl.a. på hur föreningen bildas och hur den anskaffar sitt eller sina hus. Om föreningen själv svarar för byggandet, kan planen upprättas tidigast när man fått uppgifter om produktionskostnaderna och om de lån och övriga krediter som tagits upp för att finansiera fastigheten.

Planens uppgifter behöver inte utgå från den slutliga kostnaden för föreningens hus utan kan vara en kalkyl. Vid nyproduktion upplåts lägenheterna regelmässigt innan den slutliga kostnaden är känd. I dessa fall måste emellertid Bolagsverket lämna sitt tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om en ekonomisk plan har registrerats och föreningen har ställt betryggande säkerhet hos

Bolagsverket för återbetalning av bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter (4 kap. 2 § BRL). Det är Bolagsverket som avgör vad som kan anses som en betryggande säkerhet. Säkerheten ska dock bestå av en bankgaranti eller annan likvärdig säkerhet.

Inträffar det sedan planen upprättats sådana omständigheter som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet måste föreningen upprätta en ny plan och få denna registrerad, om föreningen vill fortsätta att upplåta bostadsrätter. Enstaka upplåtelser som inte är av väsentlig betydelse kräver ingen ny ekonomisk plan. Inte heller krävs det en ny plan om det har tillkommit nya uppgifter men ingen ny bostadsrätt ska upplåtas.

Planens offentlighet

Enligt 3 kap. 5 § BRL ska styrelsen hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen. Den som önskar ta del av planen kan också vända sig till Bolagsverket som registrerat handlingarna. Något sekretesskydd för planen hos myndigheten finns inte.

Boverket lämnar allmänna råd

Syftet med allmänna råd är att ge generella rekommendationer om tillämpningen av aktuella bestämmelser. Rekommendationerna anger hur någon lämpligen kan eller bör handla för att uppfylla dessa bestämmelser. Råden är till skillnad från föreskrifter inte formellt bindande.

Boverket har, med stöd av 7 och 8 §§ BRF, möjlighet att lämna allmänna råd gällande bl.a. ekonomiska planer. Denna möjlighet har Boverket använt sig av, se Boverkets allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler, 1995:6 ändrad genom 2007:2.

För närvarande pågår inom Boverket arbete med att ta fram nya allmänna råd och om förslaget till nya allmänna råd antas kommer nuvarande att upphöra. Även en ny vägledning till de allmänna råden ska tas fram och kommer att publiceras som en handbok på Boverkets webbplats. Förslaget till nya allmänna råd innehåller dels en uppdatering av de allmänna råden, dels helt nya formuleringar.

Avsikten är att överbrygga de problem som finns vid tillämpningen av såväl befintliga allmänna råd som gällande lagstiftning. Boverkets målsättning är även att öka tillsynen för att skapa bättre förutsättningar för en enhetlig tillämpning av de allmänna råden.

7.3.2 Styrelsens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen

Huvudansvaret för innehållet i den ekonomiska planen har den som ansvarar för upprättandet av densamma dvs. bostadsrättsföreningens styrelse. Ofta är det dock en anlitad planförfattare som utför det rent praktiska arbetet.

Inom associationsrätten har det utarbetats särskilda skadeståndsregler vid sidan av den allmänna skadeståndsrätten. Det blir här ofta fråga om rena förmögenhetsskador, som enligt de allmänna skadeståndsreglerna ersätts med vissa begränsningar (se SOU 1995:44 s. 44 och prop. 1997/98:99 s. 187 och 191).

I 13 kap. föreningslagen finns bestämmelser om skadeståndsskyldighet samt regler om själva skadeståndstalan. Enligt bestämmelsen i 10 kap. 1 § BRL gäller dessa föreskrifter i tillämpliga delar också för bostadsrättsföreningar. Det innebär i huvudsak att styrelseledamöter, revisorer och bostadsrättshavare samt andra medlemmar kan bli skadeståndsskyldiga mot föreningen, medlemmarna eller andra enligt de närmare förutsättningar som anges i 13 kap. föreningslagen.

Styrelsen dvs. samtliga styrelseledamöter har således ett skadeståndssanktionerat ansvar när de fullgör sitt uppdrag. Styrelseledamoten ska lojalt och med omsorg utföra sina uppgifter i enlighet med sin lojalitets- och vårdnadsplikt (Mallmén, Andersson och Thorstorp, *Lagen om ekonomiska föreningar, En kommentar*, 4 uppl. 2016, s. 522 ff).

Om en styrelseledamot uppsåtligen eller av oaktsamhet skadar föreningen då han fullgör sitt uppdrag ska han i enlighet med 13 kap. 1 § föreningslagen ersätta skadan. Skadeståndsskyldigheten gäller också när skadan tillfogas en annan medlem i föreningen eller någon annan, men det förutsätts då att detta sker genom överträdelse av BRL eller stadgarna.

Såväl aktiva åtgärder som underlåtenheter omfattas av skadeståndsskyldigheten. Vidare är ansvaret individuellt. För att avgöra om uppsåt eller oaktsamhet och erforderligt orsakssamband mellan

handling/underlåtenhet och skada föreligger får man tillämpa allmänna skadeståndsrättsliga principer (se prop. 1975:103 s. 540).

Det är föreningen, eller den enskilde som stämmer som har bevisbördan i skadeståndsprocessen och det ställs i allmänhet höga krav på bevisning för att styrelsen i lagens mening ska anses skadeståndsskyldig. Det är även i viss mån oklart var gränserna för skadeståndsansvar går för en styrelseledamot i en bostadsrättsförening. I regel torde en styrelseledamot ha varit tillräcklig aktsam om han följt reglerna i BRL och i stadgarna (se Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 451).

Högsta domstolen har prövat frågan om skadeståndsansvar för styrelseledamöter utifrån generalklausulen i 6 kap. 13 § föreningslagen (NJA 2013 s. 117). Denna bestämmelse tar sikte på rättshandlingar eller andra åtgärder som är ägnade att bereda någon en otillbörlig fördel till nackdel för föreningen eller en medlem. Utredningen återkommer till detta skadeståndsansvar i avsnitt 9.6.2, 9.6.3 och 9.8.6.

I 13 kap. 5 § finns bestämmelser om själva skadeståndstalan. Enligt bestämmelsens första stycke ankommer det på föreningsstämma att besluta om talan om skadestånd till föreningen ska väckas. Enligt huvudregeln beslutar föreningsstämman detta genom vanligt majoritetsbeslut. För att skydda minoriteten mot eventuellt maktmissbruk från majoritetens sida, finns dock även för minoriteten en möjlighet att väcka talan. För sådan talan krävs att en minoritet vid en föreningsstämma bestående av minst en tiondel av samtliga röstberättigade biträtt ett förslag om skadeståndstalan eller, såvitt gäller en styrelseledamot eller VD, röstat mot ett förslag om att bevilja ansvarsfrihet. En enskild medlem har inte talerätt.

Stämman kan bevilja ansvarsfrihet för vissa och vägra ansvarsfrihet för andra styrelseledamöter. Om ansvarsfrihet beviljas innebär i princip beslutet att föreningen godkänner styrelsens förvaltning och avstår från att ställa skadeståndsanspråk mot styrelsen. Har beslut på en föreningsstämma inneburit att ansvarsfrihet inte beviljats är detta tillräckligt för att skadeståndstalan ska få väckas.

Även om en stämma i full enighet har beviljat en styrelse ansvarsfrihet finns det en möjlighet för föreningen – i regel genom en nytillträdd styrelse – att kräva ersättning från den avgående. Förutsättningen är att det i årsredovisningen eller på annat sätt inte

har lämnats riktiga och fullständiga uppgifter om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för ersättningskravet.

Talan på grund av ett beslut eller en åtgärd under ett räkenskapsår ska som huvudregel väckas senast ett år från det årsredovisningen och revisionsberättelsen för räkenskapsåret lades fram på föreningsstämma. Fem år gäller om föreningsstämman inte varit fullständigt informerad om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för ersättningskravet.

Av 13 kap. 6 § framgår slutligen att i de fall då skadeståndstalan för föreningen inte grundas på brott gäller en yttersta preskriptionstid mot styrelseledamot på fem år från utgången av det räkenskapsår då det beslut eller den åtgärd, som ligger till grund för talan fattades eller vidtogs. Preskriptionstiden gäller vare sig ansvarsfrihet beviljats eller ej och även om föreningen inte framlagt någon årsredovisning.

Sammanfattningsvis är innebörden av talereglerna att om ansvarsfrihet beviljats befriar detta vederbörande från ansvar för viss åtgärd endast om föreningsstämmans informationsunderlag var väsentligen riktigt och fullständigt.

7.4 Överväganden

7.4.1 Inledande synpunkter

I direktiven anges att det inte finns skäl att ändra systemet med den ekonomiska planens grundläggande struktur. Den ekonomiska planen bör därför även fortsättningsvis huvudsakligen vara ett underlag för intygsgivarnas bedömning av en förenings ekonomiska stabilitet (se prop. 1971:12 s. 78, när det gäller utredningens överväganden gällande intygsgivningen se kap. 8). Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ska planen dessutom alltjämt utgöra ett beslutsunderlag för hyresgästerna i enlighet med 9 kap. 20 § BRL (se prop. 1981/82:169 s. 34).

Att den ekonomiska planen vid nyproduktion främst riktar sig till intygsgivarna hindrar dock inte att den ekonomiska planen bör upprättas på ett sätt som gör den tillgänglig för konsumenter och andra intressenter. Den ekonomiska planen bör därför ha en sådan utformning och uppställning att den blir läsbar, gripbar och förståelig även för dessa. Detta har också varit Boverkets ambition när förslaget till de nya allmänna råden har utarbetats.

I ett tidigare lagstiftningsärende analyserades möjligheten att ställa krav på att en mer individuell anpassad information ska lämnas i den ekonomiska planen, t.ex. någon form av bedömning av boendekostnaden. Slutsatsen blev att det knappast skulle vara rimligt att kräva att en bostadsrättsförening ska lämna sådan information. Det pekades också på att information av det aktuella slaget kan fås från annat håll. Bl.a. har banken en skyldighet att ta fram sådan information i samband med långivning. Dessutom ansågs det finnas en risk för att sådan information invaggar en spekulant i en falsk säkerhet (se prop. 2002/03:12 s. 32 f.). Dessa uttalanden synes alltså ha fog för sig.

7.4.2 Boverket ska ges bemyndigande att meddela verkställighetsföreskrifter

Utredningens förslag: Boverket ska ges bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan i 3 kap. 1 § och kostnadskalkyl i 5 kap. 3 § BRL.

Boverket saknar enligt dagens regler föreskriftsrätt. Boverket har dock möjlighet med stöd av 7 och 8 §§ BRF att lämna allmänna råd³ gällande ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Denna möjlighet har Boverket som tidigare nämnts använt sig av, se Boverkets allmänna råd om utformningen av ekonomiska planer och kostnadskalkyler, 1995:6 ändrad genom 2007:2.

För att uppnå en ökad samsyn och följsamhet har Boverket vid flera tillfällen påpekat att verket bör ges bemyndigande att meddela föreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen. Boverket upplever det problematiskt att man i dag endast kan meddela rekommendationer i form av allmänna råd och att en sammanblandning av begreppen ”bör” och ”ska” ofta leder till missförstånd.

Utredningens konstaterar inledningsvis att Boverkets allmänna råd i praktiken synes ha en betydande genomslagskraft. Vid samtal

³ Med allmänt råd förstås enligt 1 § författningssamlingsförordningen (1976:725) sådana generella rekommendationer om tillämpningen av en författning som anger hur någon kan eller bör handla i ett visst hänseende.

med intygsgivare har framkommit en bild av att de flesta intygsgivare, planförfattare och ombildningskonsulter regelmässigt följer dessa.

Utredningen har emellertid förståelse för Boverkets begäran om föreskriftsrätt och delar också Boverkets uppfattning om att ett sådant bemyndigande skulle öka samsynen och på sikt leda till ett bättre konsumentskydd. Frågan är dock om en sådant bemyndigande står i överensstämmelse med regeringsformen (RF).

Enligt 8 kap. 2 första stycket 1 RF ska föreskrifter meddelas genom lag om de avser enskildas personliga ställning och deras personliga och ekonomiska förhållanden inbördes. När det gäller föreskrifter av detta slag är kravet på lagform – såvitt här är av intresse – undantagslöst.

Även föreskrifter som avser förhållandet mellan enskilda och det allmänna ska, enligt 8 kap. 2 § första stycket 2 RF, meddelas genom lag om de gäller skyldigheter för enskilda eller i övrigt avser ingrepp i enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden. När det gäller sådana föreskrifter följer det dock av 8 kap. 3 § första stycket RF att riksdagen genom ett bemyndigande kan delegera föreskriftsrätten till regeringen. Detta gäller under förutsättning att föreskrifterna inte rör vissa i paragrafen särskilt uppräknade ämnen (som inte är aktuella nu). Om riksdagen enligt bestämmelserna i 8 kap. RF bemyndigar regeringen att meddela föreskrifter i ett visst ämne, kan riksdagen också medge att regeringen bemyndigar en förvaltningsmyndighet eller en kommun att meddela föreskrifter i ämnet. Detta framgår av 8 kap. 10 § RF.

I förarbetena till 1974 års regeringsform uttalade departementschefen att det inte utan fog kan hävdas att gränsdragningen mellan civilrätt och offentlig rätt åtminstone i viss utsträckning är konventionellt betingad och att samma politiska mål ofta kan uppnås såväl genom civilrättslig som genom offentligrättslig normgivning (prop. 1973:90 s. 311). Frågan om gränsdragningen mellan civilrättsliga och offentligrättsliga föreskrifter har därefter behandlats av Lagrådet i ett antal yttranden, t.ex. i yttrandet över förslaget till personuppgiftslag. Regeringen anförde i lagrådsremissen att gränsen mellan å ena sidan föreskrifter om enskildas personliga och ekonomiska förhållanden inbördes och å andra sidan offentligrättsliga föreskrifter bör kunna dras efter vem som kan åberopa föreskrifterna och vilka sanktioner som är omedelbart förknippade med ett brott

mot dem. Lagrådet hade inga invändningar mot de i lagrådsremissen beskrivna principerna för gränsdragningen mellan privaträttsliga och offentligrättsliga föreskrifter och uttalade att sådana föreskrifter som en enskild person med framgång kan direkt åberopa mot andra enskilda i domstol och som kan leda till att enskilda förpliktas att erlægga exempelvis skadestånd alltså bör räknas till föreskrifter om enskildas personliga och ekonomiska förhållanden inbördes (prop. 1997/98:44 s. 244).

Utredningen konstaterar att bestämmelserna om den ekonomiska planen huvudsakligen avser enskildas ekonomiska förhållanden inbördes. Med hänsyn till detta tillhör området det obligatoriska lagområdet där föreskriftsrätt för Boverket är utesluten. Detsamma gäller för kostnads kalkyler.

Oaktat ovanstående får regeringen enligt 8 kap. 7 § första stycket 1 RF meddela föreskrifter om verkställighet av lag. Denna befogenhet får enligt 11 § delegeras till myndighet under regeringen. Med sådana föreskrifter avses främst tillämpningsföreskrifter av rent administrativ karaktär, men också i viss utsträckning materiellt utfyllande regler. I materiellt hänseende får dock en reglering i lag inte tillföras något väsentligen nytt i form av verkställighetsföreskrifter. Något som kan uppfattas som nya åligganden för enskilda eller nya ingrepp i enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden får således inte beslutas i denna form (se rörande denna fråga t.ex. RÅ 2005 ref. 39, RÅ 2010 ref. 88, HFD 2013 ref. 37 samt prop. 1973:90 s. 211 och 1980/81:KU25 s. 129 f.).

Enligt den juridiska litteraturen, liksom enligt förarbetena, är gränsen mellan lagstiftning och verkställighetsföreskrifter i många avseenden obestämmd. Det anses dock att ju mer detaljerad en lag är, desto mindre är utrymmet för av regeringen meddelade verkställighetsföreskrifter (Strömberg, Normgivningsmakten enligt 1974 års RF, tredje uppl. 1999, s. 131–132, se även SOU 1972:15 S. 104). Det finns också en viss variation vad gäller möjligheten att utfärda verkställighetsföreskrifter på olika rättsområden.

Det har påpekats att den ordning som råder vad gäller verkställighetsföreskrifter gör att vissa av RF:s delegationsförbud åtminstone delvis kan sättas ur spel genom vag lagstiftning om domstolarna accepterar vaga lagregler som tillräcklig grund för en myndighets normgivning (se bl.a. uppsats av Carl Lebeck, Verkställighetsföreskrifter – något om den verkställande maktens självständiga norm-

givningsmakt enligt RF). I praktiken är det ett förhållandevis komplext område där gränsdragningen mellan vad som tillför nya regler och vad som inte gör det inte sällan är svår att dra.

Utredningen kan konstatera att regeringen i bostadsrättsförordningen har utfärdat föreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen och kostnadskalkylen just i form av verkställighetsföreskrifter. I 1–4 §§ ges materiellt utfyllande regler till 3 kap. 1 § BRL och i 8 § ges materiellt utfyllande regler till 5 kap. 3 § andra stycket BRL. Denna föreskriftsrätt bör kunna delegeras till Boverket. Utredningen föreslår därför att Boverket ges bemyndigande att meddela föreskrifter om tillämpningen av bestämmelserna om ekonomisk plan i 3 kap. 1 § och kostnadskalkyl i 5 kap. 3 § andra stycket BRL. (När det gäller föreskriftsrätt avseende intygsgivningen, se kap. 8.)

7.4.3 Bör innehållet i den ekonomiska planen ändras i något avseende?

Utredningens förslag: Följande ändring och förtydligande ska göras i bostadsrättsförordningen.

- Kostnad för föreningens fastighet i 1 § första stycket 4 ersätts med *utgift för anskaffandet av* föreningens fastighet.
- Kostnad för avskrivningar ska tas med i den ekonomiska planen. Det ska uttryckligen framgå av 1 § första stycket.

Motsvarande ska även gälla för kostnadskalkyler enligt 8 § BRF.

Utredningens bedömning: De uppgifter som lämnas i den ekonomiska planen bör i högre grad harmonisera med de uppgifter som ska lämnas i föreningens kommande årsredovisning. Den ekonomiska planens uppgifter bör anpassas till årsredovisningens redovisningsprinciper. Den ekonomiska prognosen enligt 4 a § bör även innehålla en kassaflödesanalys och nyckeltal (jämför utredningens bedömning i avsnitt 6.5.2.). Någon författningsreglering i denna del är inte påkallad utan kraven bör i stället framgå av Boverkets framtida verkställighetsföreskrifter.

Ur konsumentsynpunkt är det viktigt att den ekonomiska planen ger en rättvisande bild av föreningens verksamhet eftersom det vid planens upprättande inte finns någon årsredovisning. Ett sätt att öka möjligheterna till en mer rättvisande bild skulle kunna vara att i möjligaste mån anpassa den ekonomiska planens uppgifter till årsredovisningens redovisningsprinciper. På så sätt skulle den finansiella informationen som redovisas i den ekonomiska planen bättre kunna följas upp mot föreningarnas efterföljande årsredovisningar.

Vid utarbetandet av förslaget till Boverkets nya allmänna råd var just detta en uttalad ambition från Boverkets sida. De ekonomiska uppgifter och uppställningar som lämnas i den ekonomiska planen, ska så långt det är möjligt, gå att känna igen i den redovisning som senare presenteras när föreningarna har kommit igång. Förslaget till de omarbetade allmänna råden är därför bättre anpassade efter redovisningslagstiftningen och dess normgivning, vilket också kommenterades positivt i remissvaren (se bl.a. remissvar från Bostadsrätterna, dnr 1399-3691/2014).

Avskrivningar

Det har hävdats att de regler som gäller för den ekonomiska planen medger att en förening använder beräkningsmetoder som inte skulle vara tillåtna i en årsredovisning. Något som ofta vållar diskussioner i detta sammanhang är frågan om avskrivningar på föreningens fastighet. Det förekommer argumentation för att avskrivningar inte behöver beaktas i den ekonomiska planen.

Utredningen kan konstatera att avskrivning av föreningens byggnad ska göras under nyttjandeperioden och redovisas i föreningens resultaträkning i enlighet med 4 kap. 4 § ÅRL (jfr 9 kap. 26 § BRL). (Se även avsnitt 5.4.2.) Därmed är avskrivningarna en kostnad för föreningen som har betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Detta medför att denna kostnad bör bedömas av intygsgivarna.

Många främst nybildade föreningar, har under 1990- och 2000 talet, tillämpat s.k. progressiva avskrivningar, i många fall för att kunna hålla avgifterna på en låg nivå (gällande progressiva avskriv-

ningar, se även avsnitt 5.4.2).⁴ BFN har sedermera klargjort att en sådan avskrivningsmetod inte är förenlig med god redovisningssed i bostadsrättsföreningar.

I nyproduktion finns som konstaterats ovan ingen årsredovisning. Men eftersom en ekonomisk plan måste vara hållbar följer även här att man inte ska använda sig av progressiva avskrivningar.

Enligt 1 § första stycket 8 BRF ska en ekonomisk plan innehålla uppgifter om föreningens löpande kostnader och intäkter. Av 4 § 1 framgår att för löpande kostnader enligt 1 § 8 ska anges kostnader uppdelade på kapitalkostnader under de första tre åren, driftskostnader, avsättning för underhåll samt övriga kostnader. Föreningens kapitalkostnad för de tre första åren framgår också av den ekonomiska prognosen.

I förslaget till Boverkets nya allmänna råd framgår att planenliga avskrivningar bör tas upp under kapitalkostnader om avskrivningar inte tas upp under en egen post. Vidare sägs att avskrivningsunderlag, avskrivningsmetod, avskrivningstid och belopp bör anges (s. 7).

Utredningen delar Boverkets bedömning att avskrivningar ska anges i den ekonomiska planen för att man ska kunna bedöma hur föreningens kostnader kan öka i reala termer. Den ekonomiska planen blir annars missvisande. Den ekonomiska planen bör så långt som möjligt harmoniera med den framtida verksamheten. Byggföretag måste kunna erbjuda rättvisande ekonomiska planer med en avskrivningsmodell som redan från start stämmer med den avskrivning som föreningen måste ta upp i den årsredovisning som ska påbörjas inom kort.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår utredningen att det i bostadsrättsförordningen föreskrivs särskilt att den ekonomiska planen ska innehålla avskrivningar. Som en konsekvens av utredningens förslag i avsnitt 6.4.5 bör Boverket i sina allmänna råd och i framtida verkställighetsföreskrifter (se utredningens förslag i avsnitt 7.4.2) ange att avskrivning bör ske enligt den s.k. komponentmetoden.

⁴ Se bl.a. artikelserie av Johan Hellekant i Svenska Dagbladet under våren år 2014 angående progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar.

Nyckeltal och kassaflödesanalys

Nyckeltalens syfte är att de på ett enkelt sätt ska förse användaren med logisk och användbar information. Nyckeltalen ska också kunna följas upp mot senare redovisade ekonomiska utfall.

Utredningen föreslår i avsnitt 6.5.2 att det i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar ska presenteras ett antal nyckeltal bl.a. skuldsättning per kvadratmeter boarea och årsavgift per kvadratmeter boarea. Detta krav bör gälla även för den ekonomiska planen. Denna bedömning stämmer väl överens med Boverkets förslag till nya allmänna råd där det anges att ett antal specificerade nyckeltal bör anges i den ekonomiska planen.

Utredningen har även i avsnitt 6.5.2. föreslagit att bostadsrättsföreningar i årsredovisningen ska upprätta en kassaflödesanalys. Frågan är om en kassaflödesanalys även bör återfinnas i den ekonomiska planen.

Det centrala i en bostadsrättsförening är rätt avvägd årsavgift (nödvändig nivå på avgiften) och kassaflödet, det vill säga att det kommer in pengar att betala utgifterna med. Därför är det ett pedagogiskt och informativt grepp att den ekonomiska planen även innehåller en kassaflödesanalys. Denna bör ingå som en del av den ekonomiska prognosen i 4 a § BRF.

Krav på redovisning av nyckeltal och upprättande av kassaflödesanalys bör inte regleras i författning utan i stället framgå av Boverkets framtida verkställighetsföreskrifter och av de allmänna råden.

Utgift för anskaffandet av föreningens fastighet i stället för kostnad för föreningens fastighet

Det förekommer att ekonomiska begrepp även i författningar används med en vardaglig innebörd, att skilja från en mer specifik eller begränsad betydelse enligt ekonomisk terminologi. Det gynnar dock transparensen om de olika ekonomiska begreppen används konsekvent och korrekt i lagstiftningen. I förslaget till Boverkets nya omarbetade allmänna råd har man också försökt att använda korrekta enhetliga ekonomiska begrepp för att i möjligaste mån tydliggöra den ekonomiska innebörden och underlätta vid senare jämförelse med ÅRL.

När det gäller den ekonomiska planen återfinns det kanske tydligaste exemplet på begreppsförvirring i 1 § punkt 4 BRF. Där stadgas att den ekonomiska planen ska innehålla uppgift om ”Kostnad för föreningens fastighet”. Ordet kostnad används i dagligt tal för både utgifter och kostnader, men i ekonomiska sammanhang har det en snävare innebörd kopplad till ”bokföringsmässiga grunder”.

I stället bör anskaffningsvärde vara det som avses. Anskaffningsvärde definieras enligt 4 kap. 3 § ÅRL som ”utgifterna för tillgångens förvärv”. Mot bakgrund härav föreslår utredningen att det i förordningen i stället för ”Kostnad för föreningens fastighet” anges ”Utgift för anskaffandet av föreningens fastighet”. När det gäller vilka utgifter som ska ingå i anskaffandet av fastigheten bör reglerna i ÅRL vara vägledande.

Krav på teknisk underhållsplan

Utredningens förslag: En teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhållsbehov under de kommande 50 åren ska ingå som en del av den ekonomiska planen och bifogas densamma.

Enligt nu gällande regler finns det, förutom uppgiften om kostnad för underhåll i den ekonomiska prognosen, inget krav på att redovisa framtida underhåll på längre sikt. Enligt 1 § första stycket 2 BRF ska beskrivningen av fastigheten innehålla bl.a. underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus (2 § 6). För vilken tidsperiod underhållsbehovet ska anges är oklart men planerat underhåll bör omfattas.

Av Boverkets allmänna råd framgår emellertid att uppgifter om underhållsbehov, planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus normalt inte gäller vid nyproduktion av bostadsrätt. I förslaget till de nya allmänna råden uttrycks det inte riktigt på samma sätt utan endast att i ombildningsfallet bör fastighetens underhålls- och investeringsbehov samt uppskattade kostnader för detta anges med hänvisning till besiktningsprotokollet som underlag.

Till den ekonomiska planen ska vid ombildning fogas ett besiktningsprotokoll som redovisar husets skick (se 9 kap. 20 § BRL, jfr

prop. 1981/82:169 s. 34 f.). Skälet till denna ordning är att det ansetts väsentligt att hyresgästerna vid sitt ställningstagande till ombildningen får kännedom om sådana kostnadsökningar som kan förutses. Dessa kostnader ska anges i den ekonomiska planen.

Enligt 1 § första stycket 5 BRF ska den ekonomiska planen vidare innehålla uppgift om kostnader för nödvändigt underhåll och nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten. Denna bestämmelse har även den särskild betydelse vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Det är vidare fråga om sådana åtgärder som styrelsen, när den ekonomiska planen upprättas, bedömer vara nödvändiga för fastighetens funktion och fortbestånd och alltså inte på längre sikt.

Enligt utredningens mening bör den ekonomiska planen, såväl i nyproduktion som vid ombildningsfallen, kompletteras med en komponentuppdelad teknisk underhållsplan som ska visa fastighetens underhålls- och investeringsbehov på längre sikt. Det skulle på ett tydligare sätt än i dag lyfta fram sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter.

Det finns skäl att något beröra frågan om kravet på teknisk underhållsplan även bör gälla då ny plan ska upprättas enligt 3 kap. 4 § BRL dvs. sedan den ekonomiska planen har upprättats har inträffat något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Det kan då handla om att förhållandena har ändrats så kraftigt att den ursprungliga planen inte längre är rättvisande. Om det rör sig om försämringar innebär detta att den ursprungliga planen inte ger den bostadssökande det skydd som regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt är avsett att ge (se prop. 2002/03:12 s. 37 ff.). Mot bakgrund härav anser utredningen att förslaget om krav på teknisk underhållsplan även bör omfatta situationen då en ny ekonomisk plan ska upprättas enligt 3 kap. 4 § BRL.

Utredningens förslag är förenat med vissa merkostnader för bostadsrättsföreningarna och byggföretagen. Det handlar om merkostnaderna i form av administrativt merarbete i samband med upprättande av den tekniska underhållsplanen samt förväntad extra tidsåtgång vid intygsgivningen. Merkostnader kan dock förväntas bli marginella i förhållande till projektets kostnader i stort.

Med beaktande av att en fastighets livslängd är lång och större underhållsbehov kan förväntas dyka upp först efter 30 år bör den tekniska underhållsplanen omfatta en längre tidsperiod. Utredningen anser att det i förordningen bör anges en bestämd tidsperiod för underhållsplanen. På så sätt blir det lättare att jämföra olika föreningar med varandra. Utredningen föreslår därför att den tekniska underhållsplanen bör omfatta de 50 kommande åren.

De närmare uppgifterna om vad den föreslagna tekniska underhållsplanen ska innehålla, hur den ska följas upp och uppdateras bör utformas av Boverket.

Bör den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysens tidsperspektiv i den ekonomiska planen förlängas?

Utredningens förslag: Tidsperspektivet för uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen ska omfatta de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret.

Syftet med den ekonomiska prognosen är att föreningen ska visa en långsiktig beräkning av hur höga medlemmarnas avgifter blir utifrån en realistisk bedömning av kostnader och intäkter i verksamheten. Den ekonomiska prognosen bygger på ett huvudalternativ i antagandena om ränte- och inflationsnivå.

Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå. Informationsvärdet i den ekonomiska planen ökar således väsentligt genom denna information. Om prognoserna visar stor känslighet för framtida ränte- och inflationsnivå finns anledning att utgå från att de verkliga årsavgifterna kan hamna på en annan nivå är de förväntade nivåerna som prognoserna visar.

Uppställningen i den ekonomiska prognosen med kostnader före intäkter avviker från ÅRL:s uppställning. Skälet för detta är troligtvis att den ekonomiska prognosen till viss del har ett annat syfte och en annan logik än resultaträkningen enligt ÅRL. Medan denna bygger på att intäkterna är kända, bygger den ekonomiska prognosen på självkostnadsprincipen och att resultatet ska bli noll. Enligt utredningens mening skulle det emellertid vara en fördel och därmed öka

jämförbarheten om uppgifterna i den ekonomiska prognosen i möjligaste mån har samma uppställning som den kommande resultaträkningen.

Enligt nu gällande regler ska uppgifterna i såväl den ekonomiska prognosen som känslighetsanalysen avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret (se 4 a och 4 b §§ BRF). Att det elfte verksamhetsåret omfattas beror på att det enligt tidigare gällande regler var först då som fastighetsskatten slog igenom fullt ut. För nybyggda bostadshus finns i dag en avgiftsbefrielse i 15 år vad gäller kommunal fastighetsavgift. Detta är ett skäl till att prognosperioden bör förlängas.

Av direktiven framgår att det kan ifrågasättas om det inte bör lämnas uppgifter om förhållanden på ännu längre sikt än vad som gäller i dag då en byggnads livslängd vanligtvis är mycket lång och underhållsbehovet ökar typiskt sett med byggnadens ålder.

Det kan generallt sägas att all form av långsiktig bedömning innebär svårigheter. Att sia om framtiden är många gånger i sig en omöjlighet och att det rör sig om så svårbedömda områden som inflation och räntor gör så klart en bedömning ytterst osäker och svår genomförbar. Att dessutom den ekonomiska planen i viss mån tillåts grundas på kalkyler över en förenings verksamhet gör bedömningarna än svårare. Det är alltså inte helt okomplicerade bedömningar av bara projektet som sådant, utan även en bedömning av utvecklingen av den ekonomiska marknaden som ska göras.

Enligt utredningens bedömning kan det dock finnas fog för en längre prognosperiod än som gäller i dag. Hur lång prognosperioden behöver vara är svårt att enkelt svara på, eftersom de flesta större underhållsåtgärder dyker upp först efter 25–50 år. Men det är knappast en meningsfull prognoshorisont, eftersom så mycket annat kan inträffa. En ekonomisk prognos över driftskostnader m.m. har inte något större värde efter 20 år. Tiden därefter är alltför osäker och beroende av förutsättningar som inte går att förutse. Att den ekonomiska planen för mycket avviker från verkligheten och verkliga kostnader skapar bara problem för bostadsrättsbildare och styrelser.

Mot bakgrund av ovanstående anser utredningen att det finns skäl för att i viss mån förlänga tidsperspektivet för uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen. Förutom de sex första verksamhetsåren bör det tionde året och det tjugonde året

omfattas. På så sätt görs inte tidshorizonten lika beroende av förändringar i skatterätten som i dag.

Tillvägagångssättet för förvärv av fastighet bör framgå av den ekonomiska planen

Utredningens bedömning: Boverket bör i kommande verkställighetsföreskrifter ange att tillvägagångssättet för förvärv av föreningens fastighet t.ex. genom paketering ska redovisas i den ekonomiska planen.

En bostadsrättsförenings förvärv av hus kan gå till på olika sätt: genom ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, genom att en fastighet förvärvas och byggnation av huset sker genom en entreprenad, genom ett köp av fastigheten eller genom att bostadsrättsföreningen förvärvar ett bolag i vilket fastigheten är enda tillgången.

I det sistnämnda fallet sker sedan oftast en underprisöverlåtelse av fastigheten till bostadsrättsföreningen varefter bolaget likvideras. Realisationsvinsten blir skattefri för det säljande bolaget och skattekulden blir latent hos bostadsrättsföreningen som ska betala den vid en eventuell avyttring av fastigheten eller del därav. Detta förfarande beskrivs vanligen som en paketering av fastighet.

Precis som på övriga marknader tenderar förvärvsmetoder att förändras med tiden och det sker inte minst med anledning av rådande skatteregelverk. Att försäljning sker genom paketering, vilket sedan ett antal år tillbaka är förenligt med skattelagstiftningen, är inte ovanligt (se bl.a. Svea Hovrätts beslut den 22 januari 2009, ÖH 7852-07).⁵

Det finns enligt nuvarande regler inte något krav på att förvärv genom paketering ska redovisas i den ekonomiska planen. Boverket har uppmärksammat detta och menar att det skulle kunna innebära ett problem att dessa latent skattekulder inte redovisas öppet. Boverket har även i skrivelse till Justitiedepartementet väckt frågan

⁵ En statlig utredning har den 11 juni 2015 fått i uppdrag att föreslå lagändringar för att motverka paketering av fastigheter som ett skatteplaneringsverktyg, och analysera om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undgå stämpelskatt och om det bedöms lämpligt föreslå författningsändringar. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017 (se direktiv 2015:62).

om hur en latent skatteskuld förhåller sig till hållbarhetskriteriet i 3 kap 2 § BRL dvs. om en förening överhuvudtaget kan sägas vara hållbar när det ligger en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen.⁶

Föreningens skatteskuld måste inte betalas förrän fastigheten eller del därav avyttras eller föreningen upplöses varför den är accepterad för bostadsrättsföreningar som ser sig som eviga.

Det är främst i två situationer som en latent skatteskuld skulle komma att realiseras, dels då en förening är på obestånd och frivilligt träder i likvidation eller tvingas till konkurs, dels i samband med att medlemmarna i mindre radhusföreningar friköper husen.

Att medlemmarna i mindre radhusföreningar väljer att friköpa husen från bostadsrättsföreningar är inte ett helt ovanligt scenario på främst mindre orter. Bostadsrättsföreningen är i dessa fall inte på obestånd och avyttringen sker således inte tvångsmässigt av ekonomiska skäl, utan genom ett majoritetsbeslut av föreningens medlemmar. Friköpet får den effekten att den latent skatteskulden de facto kommer att drabba föreningen. Eftersom den latent skatteskulden kommer realiseras i och med att husen avyttras av bostadsrättsföreningen kommer föreningen få bära kostnaden för den. I och med att köpare och säljare kan sägas vara samma person i dessa fall blir det alltså medlemmarna som i sin tur får bära kostnaden när skatteskulden realiseras. En möjlig risk vid ett sådant förfarande skulle kunna vara att den enskilde medlemmen inte är insatt i betydelsen av att den latent skatteskulden realiseras, eftersom hänsyn inte behöver tas till den vid bildandet av bostadsrättsföreningen.

En förening på obestånd kan vid ett konkurs- eller likvidationsförfarande tvingas avyttra sin fastighet för att betala av de skulder som uppstått och tvingat föreningen på obestånd. En sådan avyttring skulle med största sannolikhet realisera den latent skatteskulden. Bostadsrättshavaren förlorar vid en konkurs sin bostadsrätt men har rätt att bo kvar som hyresgäst. Om föreningen har stora skulder finns det en risk att bostadsrättshavaren ur konkursboet inte får ut sin erlagda insats.

Det finns även andra exempel än de ovan nämnda på att den latent skatteskulden kan realiseras. Ett sådant är när föreningar vill

⁶ Boverkets skrivelse till Justitiedepartementet den 27 januari 2015 ”Behov av utredning av bostadsrättslagen (1991:614) och bostadsrättsförordningen (1991:630)”.

skilja affärslokaler från bostäder genom att ombilda genom tredimensionell fastighetsbildning.

Så länge skatteskulden är latent kommer den inte enskilt att kunna påverka en bostadsrättsförenings ekonomiska situation genom att t.ex. försätta den på obestånd. Det är alltså beroende av en ytterligare faktor utöver just skatteskulden. Det är därför inte en faktor som direkt får påverkan på ett bostadsprojekts hållbarhet över tid.

Att en bostadsrättsförening har en sådan latent skatteskuld kan emellertid ses som negativt och betungande för föreningen och dess medlemmar, på sätt som Boverket gör gällande. Det kan antas att riskerna med att ha en sådan skuld kan komma att påverka föreningens ekonomi och medlemmarnas möjlighet att bedöma riskerna med sin investering. Det är också så att information om förekomst av en latent skatteskuld inte ges på något annat sätt. Ur konsument-synpunkt bör därför förekomst av paketering anges i den ekonomiska planen.

Man kan även tänka sig att det finns andra intressenter än potentiella köpare som kan ha intresse av att en latent skatteskuld redovisas. Ett scenario är att en bank vid en bostadskrasch tvingar en konkursmässig förening att sälja sin fastighet, varvid värdet av bankens säkerhet ofta reduceras.

I Boverkets nu gällande allmänna råd finns inte någon rekommendation om att tillvägagångssättet för förvärv av föreningens fastighet bör redovisas. Däremot återfinns en sådan rekommendation i förslaget till nya allmänna råd.

På sätt som framgår av förslaget till de nya allmänna råden utgör eventuell förekomst av paketering en underupplysning till 1 § första stycket 4 BRF. Enligt utredningens mening synes det vara tillräckligt att kravet på angivande av paketeringsförfarande anges i kommande verkställighetsföreskrifter (se utredningens förslag i avsnitt 7.4.2) och i de allmänna råden. Någon författningsreglering bedöms därför inte vara nödvändig.

7.4.4 Bör styrelsens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen skärpas?

Utredningens bedömning: Det finns för närvarande inte skäl att skärpa styrelsens skadeståndsansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen.

Enligt direktiven ska utredningen överväga om styrelsens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen bör skärpas i något avseende.

Som nämnts i avsnitt 7.3.2 ligger huvudansvaret för uppgifterna i den ekonomiska planen på den som ansvarar för upprättandet av planen dvs. bostadsrättsföreningens styrelse. Detta oaktat att arbetet praktiskt utförs av någon annan. Det innebär att styrelser i bostadsrättsföreningar har ett omfattande ansvar för beslut rörande föreningens ledning och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Lider en part skada av styrelsens beslut kan styrelsen bli skadeståndsskyldig utifrån bestämmelserna i bostadsrättslagen och föreningslagen. Skadeståndstalan kan avse sak- och personskador samt rena förmögenhetsskador. Ansvaret är således vidsträckt.

För att avgöra om uppsåt eller oaktsamhet och erforderligt orsakssamband mellan handling/underlåtenhet och skada föreligger, får man tillämpa allmänna skadeståndsrättsliga principer.

I vissa fall kan det vara svårt att härleda siffror från den ekonomiska planen till den verklighet som sedan möter medlemmarna, inte sällan med avgiftshöjningar som följd. Det kan vara underskattning av driftskostnader eller utelämnande av felaktiga väsentliga uppgifter. För ombildade föreningar med äldre fastigheter förekommer det t.ex. att man underskattar kostnaderna för att reparera fastigheten. För nyproducerade fastigheter är risken störst att man underskattar de framtida räntekostnaderna och behovet av amorteringar och avskrivningar. Det leder givetvis till frågor och missnöje. Resultatet blir att sådana bostadsrättsföreningar startar med alltför låga avgifter och tvingas till avgiftshöjningar efter bara några år.

Skadestånd till föreningen kan enligt lag komma i fråga om styrelseledamot uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen när den fullgör sitt uppdrag (13 kap. 1 § föreningslagen; se även avsnitt 7.3.2). Det är föreningen, eller den enskilde som stämmer som har bevisbördan i skadeståndsprocessen och det ställs i allmän-

het höga krav på bevisning för att styrelsens i lagens mening ska anses skadeståndsskyldig.

Det kan många gånger vara svårt att visa oaktsamhet och orsaksamband då det inte är osannolikt att den faktiska utvecklingen mer eller mindre avviker från den man förväntat sig. Är det frågan om rent bedrägligt beteende är saken naturligtvis en annan. Anledningen till att föreningen tvingas höja avgifterna kan variera. Ofta är höjningen en direkt följd av att föreningen har beslutat vidta någon åtgärd t.ex. beträffande föreningshuset. Höjda avgifter torde inte sällan orsakas av förhållanden som kan sägas stå utanför föreningens kontroll. Härmed åsyftas i första hand händelser som i allmänhet drabbar alla på bostadsmarknaden, t.ex. förändringar av penningvärde, ränteläge eller gällande författningar.

Den nödvändiga nivån på årsavgiften som redovisas i den ekonomiska prognosen är inte att uppfatta som ett åtagande från föreningens sida om hur hög årsavgiften faktiskt kommer att bli varje år. Även om förväntningarna slår in kan föreningen välja en annan nivå än den s.k. nödvändiga årsavgiften när man budgeterar föreningens verksamhet. Det kan t.ex. vara så att man vill skapa en buffert för oförutsedda kostnader, bl.a. om föreningens ekonomi visar sig känslig för framtida ränte- och inflationsförändringar.

Det finns en möjlighet för bostadsrättshavarna att frånträda bostadsrätten vid en avgiftshöjning enligt 7 kap 17 § BRL. Avgiftshöjning måste vara väsentlig och frånträdet får inte vara oskäligt mot föreningen eller dess medlemmar. Någon på denna paragraf direkt grundad skadeståndsrätt föreligger inte för bostadsrättshavaren. Det anses nämligen ligga i föreningsverksamhetens natur att det fattas beslut om åtgärder, vilka medför ökade avgifter för medlemmarna (se SOU 2000:2. s. 78). När det gäller avgiftshöjningar sedan förhandsavtal har träffats finns dock en rätt till skadestånd för skada som föreningen har orsakat genom försumlighet (se 5 kap. 9 § BRL). Exempel på sådan försumlighet är att föreningen har slarvat med kostnadskalkylen (Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 147).

Frågan om ansvarsfrihet är kopplad till möjligheten för föreningen att kräva skadestånd av styrelseledamöterna för ekonomiska skador de kan ha åsamkat föreningen. Om ansvarsfrihet beviljas innebär beslutet att föreningen godkänner styrelsens förvaltning och avstår från att ställa skadeståndsanspråk mot styrelsen. Vid ordinarie

föreningsstämma är ansvarsfrågan därför en obligatorisk punkt på dagordningen. Men ansvarsfrihet är inte något som för alltid befriar den avgående styrelsen från skadeståndsanspråk. Även om en stämma i full enighet har beviljat en styrelse ansvarsfrihet finns det en möjlighet för föreningen, i regel genom en nytillträdd styrelse, att inom fem år kräva ersättning från den avgående. Förutsättningen är att det i årsredovisningen eller på annat sätt inte har lämnats riktiga och fullständiga uppgifter om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för ersättningskravet.

Framför allt i nyproduktion där den avgående styrelsen består av representanter för byggföretaget kan det tänkas uppstå problem med de snäva reglerna kring beslut om beviljande av ansvarsfrihet och preskriptionstider. Att beräkningarna i den ekonomiska planen inte håller streck eller på annat sätt inte visar sig vara förenliga med verkligheten visar sig ju ofta senare än dessa frister medger. Som exempel kan nämnas att det enligt Riksbyggens stadgar hålls en övertagandestämma (ordinarie föreningsstämma) snart efter det att föreningens slutfinansiering är klar. Riksbyggen har dock kvar en representant i styrelsen även efter det att föreningen har "lämnats över", denna är dock inte alltid samma person som varit med under produktionsfasen. Enligt HSB:s stadgar ska en inflyttningsstämma äga rum inom tre månader från färdigställandet av bostadsrättsföreningens hus. Själva övertagandestämman hålls dock först efter det att ett räkenskapsår har passerat från inflyttningsstämman. Även HSB har kvar en representant i styrelsen även efter det att föreningen har "lämnats över". På samma sätt som för Riksbyggen är det dock inte alltid en person som varit med under produktionsfasen.

Utredningen kan konstatera att det är problematiskt med interimsstyrelser som så att säga skickar problemen vidare för nästa generation styrelseledamöter att ta hand om. Som redogjorts för ovan finns det dock en undantagsregel som medger att skadeståndstalan väcks trots att ansvarsfrihet beviljats om det i årsredovisningen eller på annat sätt inte har lämnats riktiga och fullständiga uppgifter om det beslut eller den åtgärd som ligger till grund för ersättningskravet. Enligt utredningens mening borde denna undantagsregel i många fall vara möjlig att åberopa vid fall av oriktiga eller ofullständiga uppgifter i den ekonomiska planen.

Sammantaget anser utredningen att skärpta skadeståndsregler inte är rätt väg att gå för att förhindra s.k. glädjekalkyler. En mer effektiv väg är i stället att strama upp regleringen kring intygsgivningen (se vidare kap. 8) och genomföra de förslag som utredningen har föreslagit i detta kapitel.

8 Intygsgivare

8.1 Inledning

En ekonomisk plan ska vara försedd med intyg av två personer om att planen enligt deras omdöme vilar på tillförlitliga grunder (3 kap. 2 § BRL). I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheterna som ligger till grund för deras omdöme. Det samma gäller för kostnadskalkyler (5 kap. 3 andra stycket BRL).¹ För ekonomiska planer gäller vidare att intygsgivarna ska ange om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § BRL kan anses uppfyllda.

Intygsgivarnas bedömning anses vara det viktigaste inslaget i det skyddssystem av offentlig natur som kringgärdar byggprojekt av bostadsrätter. Det har sagts att det nuvarande regelsystemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt står och faller med kvaliteten av den granskning som intygsgivarna genomför (prop. 2002/03:12 s. 41).

Det har emellertid från flera håll gjorts gällande att det finns svagheter i systemet. Bl.a. har det sagts att jävsreglerna för intygsgivare inte är tillräckligt utvecklade. Det finns t.ex. inget som hindrar att intygsgivare regelmässigt arbetar parvis eller att byggföretag återkommande anlitar samma intygsgivare för att granska de ekonomiska planerna i föreningar som byggföretaget är med och bildar. Det har hävdats att detta kan leda till att det uppstår ett lojalitetsförhållande dels mellan intygsgivarna sinsemellan, dels mellan intygsgivare och byggföretaget, vilket kan inverka negativt på förtroendet för intygsgivarna. En ordning där en eller båda intygsgivarna utses av en myndighet i stället för av bostadsrättsföreningens styrelse skulle

¹ För det fall ett förhandsavtal ska tecknas avseende en framtida upplåtelse av bostadsrätt ska en kostnadskalkyl upprättas. En kostnadskalkyl kan beskrivas som en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan.

kunna stärka intygsgivarnas självständighet och öka förtroendet för systemet.

I detta kapitel överväger utredningen frågeställningar som berör intygsgivarna. I avsnitt 8.2 beskrivs först utredningens uppdrag. Därefter följer i avsnitt 8.3 en redogörelse för gällande rätt och i avsnitt 8.4 beskrivs frågans tidigare behandling. Utredningens egentliga överväganden och förslag redovisas i avsnitt 8.5.

8.2 Uppdraget

Av direktiven framgår att utredningen ska ta ställning till

- om det finns anledning att skärpa regelverket kring intygsgivarna, t.ex. när det gäller utbildningskrav, kunskapsprov och jäv,
- om uppgiften att utse intygsgivare bör ligga på en myndighet, t.ex. Boverket eller om verket på något annat sätt bör få en mer aktiv roll i sammanhanget, och
- om det bör införas ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare.

Utredaren ska även följa och beakta genomförandet av det moderniserade yrkeskvalifikationsdirektivet, i synnerhet i fråga om de krav för att ett yrke ska få regleras som ställs upp i direktivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU av den 20 november 2013 om ändring av direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning [EU] nr 1024/2012 om administrativt samarbete genom informationssystemet för den inre marknaden [IMI-förordningen]).

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

8.3 Gällande rätt

8.3.1 Intyget

Den ekonomiska planen ska granskas av två intygsgivare innan den ges in till Bolagsverket. Motivet för denna regel är att en enskild bostadssökande i regel inte har någon reell möjlighet att själv göra en bedömning av företagets soliditet på grundval av uppgifterna i den

ekonomiska planen. Det har därför ansetts angeläget att skapa garantier för planens innehåll i sakligt avseende. Intygskravet gäller även för kostnadskalkyler. Det finns dock inte något krav på att dessa ska registreras.

Av 3 kap. 2 § första stycket BRL framgår vad en intygsgivare ska kontrollera och bedöma vid granskningen av den ekonomiska planen (när det gäller kostnadskalkyler framgår det av 5 kap. 3 § andra och tredje styckena). Intygsgivarnas uppgifter är närmare preciserade i tre olika punkter. Intygsgivarna ska till en början bedöma om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda (punkten 1). De ska därvid ange om det kommer att finnas minst tre lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Vidare ska de, när föreningen har fler än ett hus, ange om husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Av intyget ska vidare framgå att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar (punkten 2). Med uppgifter avses, enligt förarbetena, fakta dvs. säkert konstaterbara förhållanden vilka sålunda kan kontrolleras genom de handlingar, exempelvis köpekontrakt, som finns tillgängliga. Där emot innebär det inte att intygsgivarna ska intyga att t.ex. prognoser är riktiga (prop. 2002/03:12 s. 113 och Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 92).

Intygsgivarna ska också bedöma om gjorda beräkningar är vederhäftiga och om den ekonomiska planen framstår som hållbar (punkten 3). Härmed avses att intygsgivarna ska bedöma om de beräknade insatserna och avgifterna är sådana att det kan antas att lägenheterna med hänsyn till bostadsmarknaden på orten går att upplåta med bostadsrätt när de har färdigställts. I denna punkt ligger också att intygsgivarna ska bedöma om föreningen har bärkraft på sikt och att den inte är alltför ekonomisk känslig. Som underlag för de sistnämnda bedömningarna ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos och känslighetsanalys (se även avsnitt 7.3.1).

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem (3 kap. 2 § andra stycket BRL). Tanken med det sistnämnda är att man i efterhand bättre ska kunna bedöma intygsgivarnas insatser.

8.3.2 Behörighet m.m.

Endast den får vara intygsgivare som har fått behörighet att utfärda intyg och det är Boverket som meddelar sådan behörighet (3 kap. 3 § BRL och 9 § BRF). Behörighet får meddelas den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter (10 § första stycket BRF). Behörighet meddelas för viss tid, högst tre år (10 § andra stycket BRF). Förlängning kan dock medges. Vid prövning av en ansökan om förlängning av behörighet ska särskilt beaktas i vilken utsträckning sökanden har varit verksam som intygsgivare (10 § tredje stycket BRF).

Det är en uppgift för Boverket att se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare i landet (9 § andra stycket BRF).² En förteckning över intygsgivare ska finnas tillgänglig hos Boverket³ och Bolagsverket (11 § andra stycket BRF). För närvarande finns det 73 behöriga intygsgivare.

Behörigheten kan återkallas när som helst, om det finns skäl till det. Skäl för återkallelse föreligger om intygsgivaren inte längre uppfyller de uppställda kvalifikationskraven eller om denne inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförandet av sina uppgifter.⁴ Om förseelsen är mindre allvarlig, kan Boverket i stället meddela varning (10 c § BRF). Boverket har meddelat varning i fall där intygsgivarna t.ex. underlåtit att granska vissa finansieringskostnader eller liknande kostnader som har betydelse för planens hållbarhet samt inte redovisat vilka handlingar man har tagit del av.⁵

Boverket ska underrätta Bolagsverket om meddelad behörighet och återkallelse av behörighet (11 § andra stycket BRF).

Boverkets beslut att inte bifalla en ansökan om att bli intygsgivare eller att återkalla behörigheten kan överklagas till allmän förvaltningsdomstol (11 kap. 5 § BRL).

² Boverkets ambition är att öka antalet intygsgivare.

³ På Boverkets hemsida www.boverket.se lämnas uppgifter om vilka personer som har fått behörighet att vara intygsgivare.

⁴ Se bl.a. Kammarrätten i Jönköping dom den 2 februari 2013 i mål nr 833-12 gällande återkallad behörighet. Högsta förvaltningsdomstolen meddelade inte prövningstillstånd.

⁵ Se bl.a. Boverkets beslut den 15 april 2013, dnr 1313-3980/2011, där två intygsgivare tilldelades varning bl.a. då de inte hade redovisat samtliga handlingar de tagit del av. Såväl förvaltningsrätten som kammarrätten avslag överklagandena (Förvaltningsrätten i Växjö dom den 27 oktober 2014 i mål nr 1534-14 och Kammarrätten i Jönköping dom den 15 december 2015 i mål nr 3436-14).

8.3.3 Utseende av intygsgivare och tillsyn

Bostadsrättsföreningens styrelse väljer ut sina två intygsgivare och står för kostnaderna för deras arbete. Styrelsens val kan inte överprövas.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av dem får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller att upprätta den ekonomiska planen (3 kap. 3 § andra stycket BRL).

Boverket ska utöva tillsyn över intygsgivarnas verksamhet (9 § andra stycket BRF, se vidare avsnitt 8.5.7).

8.4 Frågans tidigare behandling

8.4.1 1930 års bostadsrättslag

I propositionen till 1930 års bostadsrättslag diskuterades relativt utförligt huruvida länsstyrelsens (numera Bolagsverkets) granskning av den ekonomiska planen borde vara av real eller endast formell innebörd (prop. 1930:65 s. 36 f.). Inledningsvis pekade departementschefen på risken för att lagstiftningsåtgärder för att stävja osunda företeelser i samband med företag som det aktuella lätt kan innebära ett för hårt och i sina verkningar skadligt ingripande i den rörelsefrihet som ansågs nödvändig på det ekonomiska området. Han menade också att det faktum att de bostadssökande ofta saknar insikt i ekonomiska ting inte får leda lagstiftningen in på vägar, som kunna föra till ett försvagande av den enskildes känsla av ansvar för sina ekonomiska åtaganden. Han ansåg därför att tillräckliga skäl inte fanns för en realkontroll från det allmännas sida. Å andra sidan menade han att ändamålet med bestämmelserna lätt kunde förfelas om inga som helst garantier ställdes upp beträffande planens innehåll i sakligt avseende. Han ansåg därför att en viss realgranskning borde göras men att den borde ske innan planen gavs in till länsstyrelsen (numera Bolagsverket). Och den skulle göras av personer som ”äro väl förfarna i byggnadsverksamhet och fastighetsförvaltning”. Efter inrådan från lagrådet (prop. s. 87) ändrades dock förslaget så att det

var tillräckligt att endast en behövde vara kunnig beträffande byggnadsverksamhet.

8.4.2 Ändringar på 1940-talet

Kontrollen över de ekonomiska planerna skärptes genom ändringar år 1945. Båda intygsgivarna skulle ha insikt och erfarenhet i såväl fastighetsförvaltning som byggnadsverksamhet. Dessutom skulle en av intygsgivarna i särskild ordning ha förklarats behörig att utfärda intyg.

8.4.3 1971 års bostadsrättslag

Inför 1971 års lagstiftningsärende hade kritik framförts mot att det i viss utsträckning hade anlåtats intygsgivare som inte varit helt fristående. De hade i ett eller annat sammanhang – som tjänstemän i den organisation som föreningen tillhört eller i de kreditorgan föreningen anlitat – haft att ta ställning till företaget.

Genom 1971 års bostadsrättslag infördes krav på att båda intygsgivarna skulle vara behöriga. Till skillnad från vad som hade gällt tidigare koncentrerades också prövningen av frågan om behörighet till en enda myndighet. Tanken var att detta skulle ge en ökad säkerhet för att de ekonomiska planerna underkastades en omdömesgill granskning av personer som var väl skickade för uppgiften (prop. 1971:12 s. 79). I lagen infördes också en särskild bestämmelse om att intygsgivarna skulle vara ojäviga.

8.4.4 Ändringar år 1982

År 1982 infördes kravet på att minst en av de två intygsgivarna skulle vara fristående från företag, organisation eller någon annan som hade bildat bostadsrättsföreningen eller som biträtt med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen. I den aktuella propositionen konstaterades att kritik hade riktats mot att intygsgivare utsågs bland anställda hos organisationer eller företag som hade medverkat på något av de nyss angivna sätten (prop. 1981/82:169 s. 36).

8.4.5 Ändringar år 2003

Sedan den 1 april 2003 gäller att båda intygsgivarna ska vara fristående. Skärpningen motiverades med att man ytterligare velat säkerställa intygsgivarnas objektivitet (prop. 2002/03:12 s. 43 f.). Den tidigare ordningen att endast en intygsgivare behövde vara fristående motiverades bl.a. med. att det ligger ett värde i att en intygsgivare på nära håll kunde följa arbetet med planen. I förarbetena till 2003 års ändring menade regeringen att det borde vara möjligt även för en ”extern” intygsgivare att löpande följa arbetet och på ett tidigt stadium föra fram synpunkter på hur planen bör utformas.

Genom lagändringar preciserades också intygsgivarnas uppgifter närmare i 3 kap. 2 § BRL. Vidare infördes en särskild bestämmelse om skadeståndsskyldighet samt en möjlighet för Boverket att meddela intygsgivaren varning (10 kap. 1 a § BRL och 10 c § andra stycket BRF).

8.5 Överväganden

8.5.1 Inledande synpunkter

Intygsgivarna spelar en viktig roll som konsumentskydd för de blivande bostadsrättsinnehavarna. Intygsgivarna är enligt regelverket de enda utomstående som är ålagda att göra en saklig granskning av planen (se prop. 2002/03:12 s. 46).

Man kan något tillspetsat säga att det nuvarande regelsystemet mot ekonomiskt hållbara bostadsprojekt står och faller med kvaliteten av den granskning som intygsgivarna genomför. Det är därför av avgörande betydelse att den ekonomiska planen är väl underbyggd och att intygsgivarnas granskning av densamma är opartisk, noggrann och präglad av saklighet.

Det har visat sig att en del, framför allt nybildade bostadsrättsföreningar i nyproduktion, är bildade med mycket snäva kalkyler. Inte sällan bygger kalkylerna på höga anskaffningskostnader för föreningen, låga ränte- och amorteringsnivåer, minsta möjliga avskrivning och avsättning för underhåll, samt låga driftskostnader.

Sådana kalkyler ger upphov till betänkligheter om det alltid varit riktigt att ge klartecken till byggprojekt.⁶

Som nämnts inledningsvis har det från flera håll, bl.a. från Boverket, framförts att det finns svagheter i systemet. Intygsgivarnas möjligheter att göra en opartisk bedömning är ifrågasatt. I allmänhet finns det inget som hindrar att t.ex. ett byggföretag återkommande anlitar samma intygsgivare för att granska de ekonomiska planerna i föreningar som byggföretaget är med och bildar. Detta kan leda till att det uppstår ett lojalitetsförhållande mellan intygsgivarna och byggföretagen, vilket kan inverka negativt på förtroendet för intygsgivarna. En närliggande fråga är om det är lämpligt att samma intygsgivare regelbundet arbetar tillsammans, vilket är möjligt och ofta sker i dag. Det har påståtts att ett sådant arbetssätt kan leda till att de två intygsgivarna utvecklar en intern praxis, som inte nödvändigtvis stämmer med den praxis som tillämpas av andra intygsgivare.

Enligt dagens regelsystem kan även bostadsrättsföreningens styrelse välja att anlita nya intygsgivare för det fall de utsedda intygsgivarna inte är villiga att intyga projektets hållbarhet, vilket urholkar förtroendet för systemet.

Fråga har också väckts om systemet skulle kunna stärkas genom regler om att intygsgivarna ska avlägga prov innan de ges behörighet av Boverket eller om de ska underkastas ett mer preciserat utbildningskrav samt krav på återkommande utbildningar för att inte förlora behörigheten.

8.5.2 Boverket ska ges bemyndigande att meddela verkställighetsföreskrifter

Utredningens förslag: Boverket ska ges bemyndigande att meddela de verkställighetsföreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivarna i 3 kap 2 och 3 §§ samt 5 kap. 3 § tredje stycket BRL.

⁶ Se bl.a. Boverkets beslut den 15 november 2010 om återkallande av behörighet för två intygsgivare avseende intygande av fem ekonomiska planer (dnr 1319-2163/2009, dnr 1319-1047/2009, dnr 1319-1093/2009, dnr 1319-1263/2009, och dnr 1319-1097/2009). Beslutet överklagades till Förvaltningsrätten i Växjö och sedan till Kammarrätten i Jönköping som i domar den 15 februari 2012, mål nr 5324-10, respektive den 12 februari 2013, mål nr 833-12, avslog överklagandena.

Utredningen föreslår i avsnitt 7.4.2 att Boverket ska ges bemyndigande att meddela de verkställighetsföreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelsen om ekonomisk plan i 3 kap. 1 § BRL. Motsvarande föreskriftsrätt bör gälla för Boverket i frågan om tillämpningen av bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivarna i 3 kap 2 och 3 §§ samt 5 kap. 3 § tredje stycket BRL.

Genom förslaget får Boverket behörighet att mer i detalj ange t.ex. vad intygsgivare ska granska i den ekonomiska planen/kostnadskalkylen och vilken utbildning och vilka kunskaper som krävs för att få behörighet att utfärda intyg om att en ekonomisk plan/kostnadskalkyl är hållbar. Kraven på intygsgivares oberoende och opartiskhet kan också regleras mer ingående. Detta kommer leda till en mer rättssäker och enhetlig intygsgivning vilket kommer att gagna såväl den enskilde konsumenten som intygsgivarna själva.

8.5.3 Det behövs en gemensam standard för intygsgivarnas granskning

Utredningens bedömning: Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att utarbeta en gemensam standard, ett ramverk, för hur intygsgivarnas granskning ska utföras.

I 3 kap. 2 § BRL anges att intygsgivarna ska ange

- att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda,
- att de i planen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt
- att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.

Det finns i dag inga anvisningar eller liknande för hur intygsgivarna i praktiken ska genomföra granskningen. Det är av flera skäl viktigt att precisera intygsgivarnas uppdrag så väl som möjligt, inte

minst för intygsgivarna själva. I annat fall riskerar man situationer där t.ex. intygsgivaren tror att han eller hon har gjort en fullständig prövning men där domstol anser att intygsgivaren har varit vårdslös. Enligt utredningens bedömning bör dock inte ytterligare precisering göras i författning. Risken är att en alltför detaljerad författningsreglering måste ändras ideligen, i takt med att byggregler och beskattning ändras.

I stället bör Boverket utveckla en standard för hur granskningsuppdraget ska utföras. Jämförelse kan göras med revisorers granskningsstandarder. En sådan standard eller ramverk förväntas inte bara leda till ökad tydlighet för intygsgivare och domstolar utan även öka attraktiviteten för arbetet som intygsgivare.

Under utredningsarbetets gång har fråga uppkommit om en granskad plan/kalkyl ska vara försedd med ett eller två intyg, dvs. ett gemensamt undertecknat intyg eller två individuella intyg från intygsgivarna. Såsom förarbetena är skrivna och relevanta bestämmelser är utformade talar det för att avsikten varit ett gemensamt intyg. Detta ges det även exempel på i Boverkets allmänna råd.

Rent juridiskt spelar det emellertid inte någon roll om det lämnas ett eller två intyg eftersom intygsgivarnas ansvar är personligt och solidariskt. Ett gemensamt intyg för dock det goda med sig att det tvingar fram ett samarbete mellan intygsgivarna. Vidare elimineras risken för motstridiga intyg och att intygsgivarna har granskat olika handlingar. Utredningen förespråkar därför att intygsgivarna ska lämna ett gemensamt intyg. Det bör framgå av Boverkets standard för intygsgivare.

8.5.4 Kompetensen

Utredningens bedömning: Något behov av att införa ytterligare eller mer preciserade utbildningskrav för intygsgivare föreligger inte. Inte heller finns det för närvarande anledning att införa kunskapsprov för att få behörighet eller krav på återkommande utbildning.

Det finns enligt Boverkets förteckning 73 intygsgivare.⁷ Av förteckningen över dem kan följande utläsas. I Stockholmsområdet finns 32 av de 73 intygsgivarna. I Göteborgsområdet liksom i Malmöområdet finns 6 intygsgivare vardera. De återstående 29 finns i övriga delar av landet.

Antalet intygsgivare har alltsedan millennieskiftet minskat i antal. Vid millennieskiftet fanns det 82 intygsgivare. När det gäller sammansättningen av gruppen intygsgivare synes det vara så att ett femtontal intygsgivare tillhör advokat- eller juristfirmor. Några intygsgivare tillhör förvaltningsbolag eller bolag som sysslar med fastighetsvärdering och en stor grupp intygsgivare arbetar i olika typer av konsultbolag.

Behörighet som intygsgivare får meddelas endast den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter.

Det är Boverket som prövar ansökan och bedömer om personen har tillräckliga kunskaper för att bli intygsgivare. I sina allmänna råd anger Boverket följande (1995:6 s. 25).

För att få behörighet som intygsgivare bör sökanden ha väl dokumenterad kunskap och praktik inom ämnesområdena: företagsekonomi (kostnad/intäktsanalys, resultat- och balansanalyser, hyressättning, driftskostnader, underhållskostnader och kapitalkostnader), fastighetsrätt och fastighetsekonomi bl.a. vad gäller regelsystemet för bostadsfinansiering/subventionering. Kunskaperna bör vidare bygga på aktuell erfarenhet inom de olika verksamhetsområdena.

I förslaget till nya allmänna råd uttrycks kompetenskravet på ett ytterligare något mer detaljerat sätt (s. 12).

Den som söker behörighet som intygsgivare bör ha väl dokumenterade kunskaper i fastighetsrätt samt i företags- eller fastighetsekonomi omfattande

– allmänna ekonomiska samband omfattande jämvikt och prisbildning på marknader, kapital- och kreditmarknaden samt räntebildning och inflation,

– ekonomisk kalkylering inklusive investeringsbedömning och livscykelbedömningar och

⁷ Per den 7 december 2016.

– bokföring samt redovisning inklusive räkenskaps- och kassaflödesanalys.

Behörighet som intygsgivare gäller upp till tre år. Därefter kan man ansöka om förlängning av behörigheten.

Det kan konstateras att det ställs relativt långtgående krav på utbildning och erfarenhet inom flera områden för att få behörighet som intygsgivare. Utredningen anser därför inte att det föreligger behov av att införa ytterligare eller mer preciserade utbildningskrav.

I debatten som förevarit har det diskuterats om det bör införas regler om att intygsgivarna ska avlägga kunskapsprov innan de ges behörighet av Boverket (jfr krav på avläggande av prov för behörighet som advokat eller revisor). Skälen för att införa sådant krav skulle givetvis kunna vara att förbättra kontrollen över intygsgivarnas kompetens. Införandet av prov övervägdes av den förra Bostadsrättsutredningen (SOU 2000:2 s. 115). Regeringen konstaterade i den efterföljande propositionen, lika med utredningens bedömning, att införandet av prov för att kontrollera intygsgivarnas kompetens framstår som väl långtgående (prop. 2002/03:12 s. 42).

Utredningen delar denna bedömning. Snarare än kompetensfrågan synes det vara oberoendefrågan som orsakar diskussioner och ifrågasättanden. Antalet uppdrag är inte heller så många att merparten kan försörja sig som intygsgivare på heltid varför krav på prov eller liknande kan komma att medföra svårigheter att rekrytera intygsgivare. Utredningens ståndpunkt är att de krav som framgår av förordningen beträffande ansökan om behörighet som intygsgivare är rimliga och tillräckliga. Det viktigaste är att dessa krav upprätthålls.

För upprätthållande av en god kompetens bland intygsgivarna är bestämmelserna om varning, återkallelse respektive förlängning av behörigheten viktiga.

Det är viktigt att intygsgivaren från början har goda kunskaper, men det är minst lika viktigt att denne följer med i utvecklingen och håller sig informerad om ändringar, nyheter m.m. Hög kompetens bidrar till att skapa och vidmakthålla förtroendet för intygsgivarna.

Flera yrkeskategorier bl.a. advokater och revisorer omfattas av fortbildningskrav om ett visst antal timmar per kalenderår (jfr advokater som har krav på 18 timmars utbildning per kalenderår och revisorer som har ett utbildningskrav på minst 100 timmar under 5 år). Ett motsvarande krav på fortbildning för intygsgivare skulle

kunna utgöra ett krav för att få förlängning av behörigheten. Återigen med beaktande av att intygsgivning ofta är en bisyssla och att intygsgivarna inom ramen för sitt ordinarie arbete i många fall redan omfattas av ett vidareutbildningskrav, som ofta gagnar även intygsgivningen, anser utredningen att det inte finns skäl för att införa formella krav på fortbildning för intygsgivare. Att intygsgivare har tillräcklig och aktuell kompetens kontrolleras även som en del av tillsynen.

Från intygsgivarhåll har det framförts önskemål om årsvisa ”temadagar” för intygsgivare där bl.a. tillsynsbeslut, lagändringar och praktiska problem kan diskuteras. Sådana temadagar skulle kunna bli en bra plattform för en dialog mellan Boverket och intygsgivare.

Yrkeskvalifikationsdirektivet

Utredningens förslag: Boverket ska anförtros uppgiften att vara behörig myndighet för intygsgivare i enlighet med yrkeskvalifikationsdirektivet (2005/36/EG).

Yrkeskvalifikationsdirektivet ger yrkesutövare med utländska yrkeskvalifikationer rätt att under vissa förutsättningar få sina kvalifikationer erkända och därmed möjlighet att arbeta och bedriva näringsverksamhet inom reglerade yrken. Direktivet reglerar däremot inte vilka kvalifikationer som krävs eller vilka andra krav som ska vara uppfyllda för att få utöva ett yrke i Sverige. Dessa krav finns i de svenska författningar som rör respektive reglerat yrke. I sammanhanget kan det noteras att yrkeskvalifikationsdirektivet inte syftar till att reglera rätten att utöva vissa yrken. Syftet är i stället att – genom att reglera erkännandet av utländska yrkeskvalifikationer – jämställa yrkesutövare som har förvärvat sina kvalifikationer inom landet med de yrkesutövare som har likvärdiga utländska kvalifikationer (prop. 2015/16:44 s. 37).

Ett yrke är alltid att anse som reglerat för det fall det finns en skyddad yrkestitel som endast får användas av yrkesutövare med en viss kvalifikation t.ex. läkare (artikel 3.1.a yrkeskvalifikationsdirektivet).

För att ett yrke ska kunna kategoriseras som oregerat, och följaktligen heller inte omfattas av bestämmelserna i yrkeskvali-

fikationsdirektivet, krävs det att lagstiftaren inte uppställer några krav på bestämda yrkeskvalifikationer för att få utöva yrkesverksamheten eller någon form av denna. Det vill säga att vem som helst ska kunna utöva alla former av yrkesverksamheten, även de som saknar yrkeskvalifikationer.

Under åren 2012–2013 omförhandlades yrkeskvalifikationsdirektivet. Ändringsdirektivet (2013/55/EU) innehåller bl.a. bestämmelser om införandet av ett s.k. europeiskt yrkeskort, skyldighet för myndigheter att under vissa förutsättningar varna andra medlemsstater för vissa yrkesutövare och ändrade förutsättningar för administrativt samarbete för de behöriga myndigheterna.

I maj 2013 tillsattes en utredning med uppdrag att lämna förslag till hur det moderniserade yrkeskvalifikationsdirektivet skulle genomföras i svensk rätt och förvaltning. Utredningen föreslog i sitt betänkande Yrkeskvalifikationsdirektivet (SOU 2014:19) – ett samlat genomförande – att direktivet i huvudsak skulle genomföras genom införandet av en ny lag om erkännande av yrkeskvalifikationer dvs. en horisontell reglering och inte genom sektorsreglering som tidigare hade varit fallet. Lagen om erkännande av yrkeskvalifikationer (2016:145) trädde i kraft den 15 april 2016. Lagen anger bl.a. de rättigheter som en yrkesutövare, som vill utöva ett reglerat yrke i Sverige, har i fråga om tillfällig yrkesutövning och om erkännande av yrkeskvalifikationer. Lagen kompletteras av en horisontell förordning (2016:157), innehållande de generella bestämmelser som ska iaktas av samtliga behöriga myndigheter vid handläggningen av ärenden som har koppling till det moderniserade yrkeskvalifikationsdirektivet.

Den svenska regeringen har haft en relativt restriktiv hållning i fråga om vad som är att betrakta som reglerade yrken i direktivets mening. Målsättningen inom EU är också att minska det totala antalet reglerade yrken och säkerställa att regleringarna har tillkommit av ett legitimt syfte. När medlemsländerna ställer krav på viss kompetens för att få utföra viss verksamhet i landet innebär det i praktiken ett hinder för den fria rörligheten inom EU. Inskränkningar i den fria rörligheten kan rättfärdigas t.ex. av folkhälsoskäl eller konsumentskydd, förutsatt att inskränkningen inte diskriminerar och att den är proportionerlig i förhållande till sitt syfte. Artikel 59 innehåller detaljerade bestämmelser om den utvärderingsprocess som ska genomföras på EU-nivå i syfte att säkerställa att

yrken regleras av en berättigad anledning och på ett proportionerligt sätt. I artikel 59.3 återfinns en redogörelse för det s.k. inremarknadstestet.

Enligt artikel 59.5 i direktivet skulle medlemsstaterna senast den 18 januari 2016 informera kommissionen om vilka regleringar man avsåg att behålla samt ange skälen till varför man ansåg att kraven överensstämde med inremarknadstestet i artikel 59.3. Efter denna tidpunkt ska medlemsstaterna informera kommissionen inom sex månader efter det att ytterligare krav införts samt motivera varför dessa får anses överensstämma med artikel 59.3.

Yrkeskvalifikationsutredningen identifierade i betänkandet ett antal yrkesverksamheter som inte tidigare hade ansetts falla inom direktivets definition men borde utgöra reglerade yrkesverksamheter i direktivets mening. Bl.a. ansåg utredningen att kontrollansvariga enligt plan- och bygglagen (2010:900) skulle omfattas. Det framkommer inte i utredningen att man övervägt intygsgivare enligt bostadsrättslagen. Utredningen nämner dock att man saknat resurser för att företa en fullständig inventering av yrkesregleringar i Sverige, varför det inte kan uteslutas att det kan finnas ytterligare yrkesverksamheter som borde omfattas av yrkeskvalifikationsdirektivet (SOU 2014:19 s. 470).

I bilaga till förordningen pekas behöriga myndigheter ut för respektive reglerat yrke. Av bilagan kan utläsas att Boverket är behörig myndighet gällande bl.a. kontrollansvariga (punkten 15 f). Vid valet av behöriga myndigheter för tillkommande yrken har utredningen utgått från vilken myndighet som ansvarar för föreskrifterna som reglerar yrket.

Enligt utredningens mening är intygsgivare att anses som ett reglerat yrke enligt definitionen. Enligt bostadsrättsförordningen ställs krav på bestämda kunskaper eller kvalifikationer för att få behörighet. Yrkesregleringen gällande intygsgivare uppfyller vidare det inremarknadstestet då det är berättigat utifrån ett konsumentskyddsperspektiv. Regleringen kan inte heller sägas vara diskriminerande eller oproportionell (se artikel 59.3 i yrkeskvalifikationsdirektivet). Regleringen överensstämmer således med EU-rätten.

Intygsgivare omfattas automatiskt av såväl den nya lagen som förordningen i och med att direktivets definitioner återges i den horisontella lagen. Bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen innehåller emellertid även egna bestämmelser om ömsesidigt erkän-

nande avseende kvalifikationer från andra länder (3 kap. 3 § första stycket p. 2 BRL och 10 a § BRF). Dessa bestämmelser är i linje med yrkeskvalifikationsdirektivets syfte och bör inte upphävas.

Som konsekvens av utredningens bedömning i fråga om intygsgivare ska också en behörig myndighet för dessa utses. Denna uppgift bör åvila Boverket, vilket ska framgå av bilagan till förordningen om erkännande av yrkeskvalifikationer (2016:157).

8.5.5 Intygsgivarnas oberoende

Utredningens förslag: De intygsgivare som en bostadsrättsförening har utsett ska vara godkända av Boverket för det aktuella intyget. Godkännande ska lämnas om valet inte strider mot jävsbestämmelsen i 3 kap. 3 § andra stycket BRL och intygsgivarna inte har samarbetat i en utsträckning som kan anses olämplig.

Inledande synpunkter

Det är styrelsen som upprättar den ekonomiska planen/kalkylen och utser intygsgivarna.

I nybyggnadsfallen består som huvudregel styrelsen av en byggmästarstyrelse, vilket innebär att det inte är de blivande bostadsrätts-havarna som ingår i styrelsen. I ombildningsfallen består styrelsen av de blivande bostadsrättshavarna men det är allt som oftast en ombildningskonsult som sköter och driver ombildningen. I första fallet är fokus för styrelsen att driva igenom byggprojektet, därefter tar de egentliga boende över. Den ekonomiska planen är vid denna tidpunkt redan upprättad, godkänd av intygsgivarna och registrerad av Bolagsverket. Något tillspetsat kan sägas att något egentligt föreningsekonomiskt intresse för projektet inte finns i denna typ av styrelse. I ombildningsfallen ligger det i konsultens intresse att driva igenom ombildningen, annars står denne i regel utan ersättning. Konsumentintresset står inte i fokus i något av dessa fall.

Intygsgivarnas oberoende och opartiskhet är i sammanhanget helt avgörande för kvaliteten av den utförda granskningen. Det har sedan länge ifrågasatts om intygsgivarna verkligen kan vara opartiska och oberoende sett utifrån att de erhåller uppdraget och arvudet från

bostadsrättsföreningens styrelse, vars syfte är att få den ekonomiska planen/kalkylen intygad.

Parvist samarbete och samma uppdragsgivare

Byggbranschen och fastighetsmarknaden är inte större än att intygsgivare och byggbranschfolk känner till varandra och mer eller mindre regelbundet arbetar tillsammans i samma sammansättningar.

Det finns inget som hindrar att t.ex. ett byggföretag återkommande anlitar samma intygsgivare för att granska ekonomiska planer i föreningar som byggföretaget är med och bildar. I praktiken förekommer även mer eller mindre regelmässigt att intygsgivare arbetar i par och att utbildningskonsulter rekommenderar de intygsgivare som tidigare har godkänt konsultens ekonomiska planer. Det är ofta praktiskt och behöver inte alltid vara negativt. Det finns dock en risk för att ett sådant nära och långvarigt samarbete kan leda till att det uppstår ett lojalitetsband mellan utbildningskonsult, bostadsrättsförening och intygsgivare, vilket kan rubba förtroendet för intygsgivarnas opartiskhet. Det går inte heller att bortse från att en ekonomisk beroendeställning kan uppstå mellan intygsgivare och byggföretag, vilket kan medföra att intygsgivaren i sin granskning inte vill framstå som besvärlig eller pedantisk, eftersom denne är mån om att erhålla nya uppdrag.

Vid utredningens sammanträffande med intygsgivare bekräftades bilden av att parvist samarbete mellan intygsgivare är det vanligaste och att samma uppdragsgivare ofta återkommer med nya uppdrag. Även Boverket delar denna bedömning. Enligt Boverket finns främst problem i projekt med små byggföretag. I regel fungerar det bra med de större byggföretagen.

Den geografiska spridningen av intygsgivare och det begränsade antalet projekt inom vissa regioner gör att det framstår som oundvikligt att samma intygsgivare åtminstone med jämna mellanrum samarbetar. Ett sådant samarbete kan emellertid medföra en risk för att man litar på varandra alltför mycket eller delar upp arbetsuppgifterna i för stor utsträckning. Samarbetet kan dock även ha vissa fördelar, t.ex. att de två intygsgivarna i viss utsträckning kan komplettera varandra i kompetenshänseende.

Ett visst återkommande samarbete är därför ofta oundvikligt. Man bör dock undvika att samma personer alltid arbetar tillsammans. Att ställa upp bestämmelser för detta i författning till ledning för intygsgivarnas egna bedömningar anser vi inte möjligt. Däremot bör det vara möjligt att uppnå det önskade resultatet genom vissa ändringar när det gäller utseendet av intygsgivare.

Utseendet av intygsgivare

En förutsättning för att intygsgivningen ska hålla en hög kvalitet är att intygsgivarna har en fristående ställning i förhållande till bostadsrättsföreningen och de aktörer som utformar den ekonomiska planen.

Utredningen har ingen närmare uppfattning om huruvida intygsgivare rent faktiskt har haft en sådan beroendeställning i enskilda fall att detta påverkat deras bedömningar. Ordningen att föreningen själv ska utse sina två intygsgivare väcker dock betänkligheter, inte minst från principiella utgångspunkter. På dagens bostadsmarknad med stigande bostadspriser löper konsumenterna en stor risk att hamna i kläm.

Ett alternativ till ordningen med intygsgivare som utses av bostadsrättsföreningen är att slopa systemet med intygsgivare och låta en myndighet bedöma ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Sådana funderingar har funnits i tidigare lagstiftningsarbeten men då avfärdats med motiveringen att en sådan ordning skulle föra för långt (SOU 1981:74 s. 127, prop. 1981/82:169 s. 37, SOU 1988:14 s. 113, prop. 1990/91:92: s. 79 och SOU 2000:2 s. 118). Utredningen gör nu ingen annan bedömning.

Åtgärder bör i stället övervägas för att stärka intygsgivarnas oberoende. Skäl finns att försöka minska risken för jäv. Ständigt återkommande parvist samarbete bör undvikas. Slutligen bör systemet ändras så att man minskar risken för att föreningar, när de första intygsgivarna har underkänt projektet, anlitar nya intygsgivare tills föreningen finner någon som lämnar intyg.

Hur intygsgivarna ska utses har övervägts senast av Bostadsrättsutredningen (se slutbetänkande SOU 2000:2 s. 118 ff.). Utredningen föreslog att styrelsen alltjämt skulle utse intygsgivare men att styrelsens val av intygsgivare i varje enskilt fall skulle godkännas av

Boverket. Boverkets prövning skulle då avse att intygsgivarna är fristående från projektet och att två intygsgivare inte ständigt samarbetar. Flera remissinstanser bl.a. Riksbyggen framhöll att det kunde ifrågasättas om inte en sådan ordning där tillsynsmyndigheten ska godkänna intygsgivare i varje enskilt fall skulle bli onödigt byråkratiskt. Vidare framhölls att det borde vara möjligt att komma till rätta med eventuella olägenheter med intygsgivarnas samarbete inom ramen för tillsynen.

Enligt regeringen måste nyttan av ett godkännande i varje enskilt fall vägas mot den administration och tidsutdräkt som en sådan ordning skulle innebära. Regeringen ansåg att det nuvarande systemet där bostadsrättsföreningens styrelse själv utser intygsgivare bör bestå oförändrat och inte kombineras med något krav på Boverkets godkännande (prop. 2002/03:12 s. 44). Förslaget ledde således inte vidare på grund av den administration och den tidsutdräkt detta skulle innebära.

Ett möjligt alternativ, som också övervägdes av förra Bostadsrättsutredningen, är att en myndighet, t.ex. Boverket anförtros uppgiften att *utse* intygsgivare. En sådan ordning framstår dock som än mer byråkratiskt än förslaget om Boverkets godkännande av styrelsens val av intygsgivare. En sådan ordning skulle dock sannolikt bidra till ett ökat oberoende för intygsgivarna, vilket i sig borgar för en sakligare och mer självständig intygsgivning. Man måste vid en sådan lösning också beakta de praktiska problem som kan uppstå, exempelvis i anledning av att en bostadsrättsförening inte godtar den intygsgivare som har utsetts, t.ex. på grund av att denne inte är tillräckligt noggrann eller att denne tidigare har erhållit en varning av Boverket. Konsekvensen blir att föreningen blir helt hänvisad till de av myndigheten utsedda två intygsgivare. Om intygsgivarna inte lämnar intyg, saknar föreningen möjlighet att upplåta bostadsrätter. En sådan ordning måste därför vara förenad med en möjlighet att överklaga ett beslut om underkännande av projektet. En möjlighet att överklaga beslutet om valet av intygsgivare är inte tillräckligt. Inte heller kan ett överklagande av beslutet om registrering av den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen ersätta överklagande av intygsgivarens beslut. Bolagsverket gör endast en formell granskning vid registreringen. Detta beslut kan överklagas (9 kap. 31 § första stycket BRL och 15 kap. 6 § föreningslagen).

Ett överklagande av beslutet om utseende av intygsgivare kommer att medföra omfattande förseningar av byggprocessen med förskjutna tidpunkter för bostadsrättsupplåtelse som följd, vilket i slutändan drabbar konsumenten. Utformningen innebär vidare en risk för en ny typ av omfattande processer, vilket i sin tur ger upphov till ökade offentliga utgifter. En möjlighet att överklaga intygsgivarnas för föreningen negativa beslut t.ex. till tillsynsmyndigheten och därefter till allmän förvaltningsdomstol får också vissa märkliga effekter. Om högre instans ändrar intygsgivarnas beslut, övertar staten ansvaret för bedömningen av projektets hållbarhet.

Lagstiftaren måste också beakta de problem som kan uppstå på grund av att intygsgivarna i dag har rätt att fritt sätta sina arvoden. Det framstår som irrationellt att en bostadsrättsförening ska behöva utge olika ersättning till två intygsgivare för samma tjänst. Det synes också oacceptabelt att en bostadsrättsförening ska tvingas att acceptera en intygsgivare med ett mycket högt arvodeskrav enbart för att undvika problem med försenade inflyttningar enligt ovan. En särskild reglering torde bli nödvändig beträffande ersättning till intygsgivarna i och med att det inte längre skulle vara föreningen som valde intygsgivare. Antagligen skulle bestämmelser behövas angående någon form av taxa. Dessutom skulle det vara nödvändigt med en rätt för föreningen att överklaga den begärda ersättningen.

Vid en sammantagen bedömning anser utredningen mot bakgrund av ovanstående resonemang, lika med förra Bostadsrättsutredningen, att uppgiften att utse intygsgivare inte bör ligga på en myndighet (SOU 2000:2 s. 119).

Ett annat alternativ är att ställa upp krav på att de valda intygsgivarna i olika bostadsrättsprojekt ska registreras hos Boverket. På så sätt skulle tillsynsmyndigheten få kännedom om bl.a. olämpligt parvist samarbete och upprepade samarbeten uppdragsgivare och intygsgivare emellan. Denna information skulle kunna utgöra ett bra underlag för Boverkets riskbaserade tillsyn (se avsnitt 8.5.7). Svagheten med ett sådant krav är dock att tillsynsmyndigheten inte i det enskilda fallet har någon möjlighet att motverka utseende av intygsgivare som inte kan anses oberoende. För att registret ska fungera på ett ändamålsenligt sätt krävs även att resurser avsätts för att hålla registret uppdaterat. Det skulle bli frågan om ett relativt omfattande register. Nyttan med ett registreringskrav skulle sannolikt inte överstiga de ökade administrativa kostnader detta skulle medföra.

Sammanfattningsvis anser utredningen att den förra Bostadsrättsutredningens förslag om att föreningen även i fortsättningen ska välja intygsgivare men att dessa dessutom ska vara godkända av Boverket alltså har fog för sig. Det är svårt att uppnå samma effekt genom en förbättrad tillsyn. Att Boverket även är tillsynsmyndighet anser utredningen inte gör verket olämpligt att även godkänna val av intygsgivare. Snarare är det så att de bägge uppgifterna gagnar varandra. Att lägga uppgiften på annan myndighet, t.ex. Bolagsverket, framstår varken som tids- eller kostnadseffektivt.

Vid prövningen av frågan om godkännande ska Boverket endast ta hänsyn till om intygsgivaren är tillräckligt fristående från föreningen och de andra i projektet involverade och om intygsgivarna är tillräckligt fristående sinsemellan. Godkännandet innebär således ett konstaterande av att jäv inte föreligger (jfr 3 kap. 3 § andra stycket BRL). Om någon av intygsgivarna inte godkänns, bör det beslutet vara överklagbart till allmän förvaltningsdomstol.

Föreningen kan alltså välja mellan att överklaga eller att i stället direkt föreslå nya intygsgivare. Denna föreslagna ordning innebär att några andra möjligheter till överklagande inte krävs, att intygsgivarna fortfarande är ensamt ansvariga för sina intyg och att någon ny reglering beträffande ersättningen inte behövs.

Kontrollen av efterlevnaden av jävsbestämmelsen skärps, genom att tillsynsmyndigheten gör en granskning inför beslutet om godkännande. Man kan t.ex. medge parvist samarbete i viss utsträckning och utnyttja de fördelar som detta innebär, men undvika nackdelarna med ett ständigt återkommande, parvist samarbete.

Utredningen konstaterar att förslaget med godkännande inte innebär ett absolut hinder mot att en förening, när två intygsgivare har underkänt projektet, utser nya intygsgivare. Tillsynsmyndighetens godkännande innebär dock att denna får insyn i ärendet och att utseendet av intygsgivare får viss offentlighet. Man skulle också kunna tänka sig att införa en skyldighet för den som efterträder en avhoppad intygsgivare att konsultera sin föregångare. Sådan ordning gäller i dag för revisorer. Enligt utredningens mening skulle en sådan skyldighet i förlängningen öka förtroendet för systemet. Konsultationsskyldighet bör därför införas i Boverkets ramverk för intygsgivare.

Den prövning tillsynsmyndigheten ska göra är av enkel natur. I fall där systemet med kostnadskalkyl också tillämpas är det rimligt

att anta att ansökan kommer att göras vid samma tillfälle även beträffande den ekonomiska planen. Enligt de uppgifter vi har fått från Bolagsverket om antalet registrerade ekonomiska planer per år kan man förvänta sig att antalet ärenden kommer att variera beroende på konjunkturläget i byggbranschen, men ligga någonstans mellan 800–900 ärenden per år (se även förslag gällande kooperativ hyresrätt i avsnitt 13.4.3).⁸ Tillförs tillsynsmyndigheten resurser för detta bör man kunna lösa denna uppgift utan att långa handläggningstider uppstår.

8.5.6 Krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare

Utredningens förslag: Det ska införas krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare.

Som intygsgivare är man inte anställd av Boverket. Intygsgivare arbetar självständigt och har ett personligt ansvar för sina uppdrag. En intygsgivare som uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 § BRL ska, enligt 10 kap. 1 a § BRL, ersätta bostadsrättsföreningen eller bostadsrätts-havaren den skada som därigenom uppkommit.

Frågan om krav på obligatorisk ansvarsförsäkring övervägdes senast av Bostadsrättsutredningen i slutbetänkandet SOU 2000:2. Utredningen fann då inte skäl för att föreslå något sådant krav. Skälen för det var att skadeståndstvister mot intygsgivare inte var särskilt vanliga, att beställaren är en bostadsrättsförening och inte en konsument samt att föreningen har möjlighet att välja en intygsgivare som är försäkrad. Vidare angavs att det för många andra yrkesgrupper av liknande slag som intygsgivare, t.ex. besiktningsmän, inte finns krav på ansvarsförsäkring (s. 126). I den efterföljande propositionen uttalade regeringen att det vid en avvägning av de omständigheter som talar för respektive emot ett krav på försäkring, att det inte fanns tillräckliga skäl att införa krav på obligatorisk ansvarsförsäkring för intygsgivare (prop. 2002/03:12 s. 49).

⁸ År 2011 registrerades 677 planer, år 2012 registrerades 598 planer, år 2013 registrerades 613 planer, år 2014 registrerades 792 planer, år 2015 registrerades 859 planer och år 2016 registrerades 892 planer.

Av Boverkets förslag till nya allmänna råd framgår att intygsgivarna bör teckna ansvarsförsäkring (s. 12). Många av intygsgivarna själva ställer sig även positiva till ett krav på ansvarsförsäkring. De intygsgivare som utredningen har sammanträffat med uppskattade dessutom att majoriteten av intygsgivare redan i dag omfattas av någon form av ansvarsförsäkring. När det gäller t.ex. advokater och fastighetsmäklare omfattas de av krav på obligatorisk ansvarsförsäkring. Även för auktoriserade fastighetsvärderare uppställs krav på ansvarsförsäkring.

Skadeståndstvister mot intygsgivare är ovanliga.⁹ Trots det menar utredningen att konsumentintresset starkt talar för att ett krav på ansvarsförsäkring bör införas för intygsgivare. Eftersom fråga är om ett personligt tioårigt ansvar för intygsgivaren är förekomsten av en ansvarsförsäkring i de flesta fall en förutsättning för att denne ska ha faktisk möjlighet att ersätta de skadelidande den ofta omfattande skada som en vårdslös intygsgivning kan resultera i.¹⁰ Skadeståndsansvaret blir annars en falsk trygghet för bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren, i fall där ansvarsförsäkring saknas.

Man kan även snegla på andra yrkesgrupper vars roll liknar intygsgivarens. Bestämmelser om ansvarsförsäkring för revisorer och registrerade revisionsbolag finns i 27 § revisorslagen (2001:883) samt i 6–8 §§ Revisorsnämndens föreskrifter om villkor för revisorers och registrerade revisionsbolags verksamhet (RNFS 2001:2). I lagen sägs att försäkringen ska avse den ersättningsskyldighet som revisorn eller bolaget kan ådra sig i sin revisionsverksamhet. Föreskrifterna innehåller bl.a. bestämmelser om vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och försäkringsår.

Även för fastighetsmäklare finns krav på försäkring för den skadeståndsskyldighet som kan drabba mäklaren (se 6 § första stycket 2 och 20 § fastighetsmäklarlagen [2011:666]). När det gäller mäklare återopades konsumentskydd som skäl för införande av ansvarsförsäkring (prop. 1983/84:16 s. 10).

För t.ex. besiktningsmän är dock inte ansvarsförsäkring obligatorisk.

⁹ Utredningen har varit i kontakt med Domstolsverket men då systemet inte klarar av den specifika sökningen är det svårt att få fram det exakta antalet mål rörande skadestånd mot intygsgivare. Uppskattningsvis handlar det dock om 1–5 skadeståndsmål per år.

¹⁰ I skadeståndsmål vid Stockholms tingsrätt, mål nr T 16624-14 stämdes två intygsgivare på drygt 8,5 miljoner kronor.

Vid en avvägning av de omständigheter som talar för respektive emot ett krav på försäkring anser utredningen att behovet av konsumentskydd väger tyngst. Utredningen föreslår därför att det ska införas krav på att den som ansöker om behörighet som intygsgivare ska visa att denna omfattas av försäkring för skadeståndsansvar enligt 10 kap. 1 a § BRL. Kravet på ansvarsförsäkring ska också omfatta dem som erhållit behörighet som intygsgivare (10 c första stycket 1). Det bör ankomma på Boverket att överväga vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och år.

8.5.7 Särskilt om tillsynen

Utredningens förslag: Sanktionssystemet med återkallelse och varning kompletteras med en ny påföljd, erinran. Är förseelsen ringa, får påföljd underlåtas. Boverket eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av behörighet ska gälla omedelbart.

Boverket är tillsynsmyndighet för intygsgivares verksamhet (9 § BRF). Tillsynen sker i dag främst genom handläggning av anmälningsärenden.¹¹ För närvarande har Boverket en person avdelad för denna tillsyn.¹²

Intygsgivares behörighet kan återkallas när som helst, om det finns skäl till det. Skäl för återkallelse föreligger om intygsgivaren inte längre uppfyller de uppställda kvalifikationskraven eller om denne inte iakttar tillbörlig omsorg vid utförandet av sina uppgifter. Om förseelsen är mindre allvarlig, kan Boverket i stället meddela varning (10 c § BRF).

Boverket har gjort gällande att dessa påföljder är otillräckliga, och att andra mindre ingripande sanktioner är påkallade t.ex. en möjlighet att meddela erinran. Boverket har också framfört behov av kunna förordna att beslut om återkallelse ska gälla omedelbart.

¹¹ Riksdagens revisorers kritiserade i rapporten 1996/97:7 Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar Boverket som tillsynsmyndighet (s. 35 f.). De ifrågasatte bl.a. om Boverket har lagt ned de resurser på verksamheten som en effektiv tillsyn kräver. Enligt revisorerna utövades inte någon mer aktiv tillsyn eller uppföljning av Boverket.

¹² Under de senaste tio åren har Boverket meddelat 11 varningar och 2 återkallelser.

Lika med Boverket anser utredningen att det behövs ytterligare en påföljd. Den nuvarande möjligheten till återkallelse och varning kan leda till onyanserade resultat. Varning bör reserveras för särskilt klandervärda ageranden som, om de upprepas, kan leda till återkallelse av behörigheten. En erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där intygsgivare handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärt (jfr prop. 2010/11:15 s. 40 angående införande av möjlighet för Fastighetsmäklarnämnden att meddela erinran). Angående sanktioner se också regeringens skrivelse, En tydlig, rättssäker och effektiv tillsyn (skr. 2009/10:79 s. 42 f.).

Det är angeläget att intygsgivare inte kan fördröja beslutet om återkallelse genom att överklaga. Skyddet för konsumenter fordrar då i regel att intygsgivaren inte kan åta sig nya uppdrag. Därför bör det finnas en möjlighet att förordna att beslutet ska gälla omedelbart. Att en återkallelse gäller omedelbart är i stort sett alltid befogat när återkallelsen grundar sig på att intygsgivaren inte längre uppfyller de formella kraven för registrering. När registreringen återkallas på grund av att intygsgivaren i andra avseenden åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen kan det i sådana fall finnas utrymme för olika bedömningar och intygsgivaren kan vid en domstolsprövning anses ha handlat på ett acceptabelt sätt, eller i varje fall inte ha åsidosatt sina skyldigheter så grovt att registreringen ska återkallas. Enligt utredningens mening är det därför lämpligast att den instans som beslutar att återkalla behörigheten i varje enskilt fall tar ställning till om beslutet bör gälla omedelbart eller inte. Utredningen föreslår därför att ett beslut att återkalla behörigheten ska gälla omedelbart i de fall då det särskilt beslutas om detta.

När det gäller tillsynens bedrivande bör Boverket lägga ned de resurser på verksamheten som en effektiv tillsyn kräver. Tillsynen bör vara proaktiv och riskbaserad. Vidare är det viktigt att uppföljning sker och att Boverket ser till att tillsynsbeslut sprids bland intygsgivarna på ett adekvat sätt. Utredningens förhoppning är också att tillsynen stärks genom förslagen i detta kapitel.

9 Skyddet för den som har tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt

9.1 Inledning

Enligt bostadsrättslagen får en bostadsrättsförening ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant förhandsavtal är bindande för både föreningen och förhandstecknaren (5 kap. 1 § BRL). En förening får också ta emot förskottsbetalning av en förhandstecknare om Bolagsverket ger tillstånd till det. Sådant tillstånd ska ges om det finns en kostnadskalkyl och om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskottet till förhandstecknaren (5 kap. 2 och 5 §§ BRL).

I praktiken används även andra typer av avtal vars syfte är att binda intressenten innan det är möjligt att teckna ett förhandsavtal enligt bostadsrättslagen. Vanliga namn på sådana avtal är boknings- eller reservationsavtal. Motparten är här oftast det byggföretag som uppför föreningens hus. Dessa typer av avtal är inte reglerade i lag, utan utformas av respektive byggföretag. Inte sällan kräver byggföretagen vid tecknande av avtalet att en bokningsavgift erläggs.¹ Om den bostadssökande ångrar sig återbetalas ofta inte hela bokningsavgiften utan avdrag görs för byggföretagets administrativa kostnader.² Fråga kan ställas om inte tecknande av dessa avtal och krav på erläggande av bokningsavgift utgör sätt att kringgå bestämmelserna om reglerna om förhandsavtal och förskott i BRL.

¹ Bokningsavgifter upp till 20 000 kronor är vanligt förekommande.

² Byggbolagen JM och Skanska tar exempelvis ut en fast administrativ avgift om 7 000 kronor respektive 5 000 kronor.

Ett fungerande konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden förutsätter att det finns ett ändamålsenligt skydd även för dem som har tecknat ett förhandsavtal. De bostadssökande knyts tidigt till bostadsrättsföreningarna och åtar sig olika förpliktelser mot föreningarna utan att de har någon egentlig insyn i föreningarna. Också de personer som på något annat sätt har anmält intresse för en bostadsrätt kan behöva ett rättsligt skydd, särskilt i de fall en sådan person har betalat för att få sättas upp på en teckningslista eller liknande.

I detta kapitel överväger utredningen om skyddet för förhandstecknare och andra blivande medlemmar behöver stärkas i något avseende. I avsnitt 9.2 beskrivs först utredningens uppdrag. I avsnitt 9.3 redogörs för det vanligaste tillvägagångssättet vid försäljning i nyproduktion. Sedan ges i avsnitt 9.4 en beskrivning av reglerna om förhandsavtal och kostnadskalkyler följt av avsnitt 9.5 där de mest förekommande icke lagreglerade föravtalen behandlas. Slutligen i avsnitten 9.6 och 9.7 redogörs för förhållandet mellan associationsrättsligt samtycke och skadestånd samt för bestämmelsen gällande slutlig kostnad i 4 kap. 2 § BRL. Utredningens egentliga överväganden och förslag redovisas först i avsnitt 9.8.

9.2 Uppdraget

Enligt direktiven kan det, bl.a. mot bakgrund av Högsta domstolens slutsats i rättsfallet NJA 2013 s. 117 (se vidare avsnittet 9.6.3), ifrågasättas om skyddet för förhandstecknare och andra blivande medlemmar är tillräckligt starkt.³ Utredaren ska därför ta ställning till om det finns anledning att stärka det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar.

Enligt direktiven ska utredaren också särskilt ta ställning till om det finns anledning att införa särskilda regler om optionsavtal t.ex. regler till skydd för föreningen och dess medlemmar eller för föreningens motpart.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

³ Enligt rättsfallet, som väckt diskussion om skyddet för förhandstecknare och andra blivande medlemmar är tillräckligt starkt, går en byggmästarbildad styrelses ledamöter fria från ansvar för ogynnsamma beslut för föreningen, eftersom beslutet fattades med samtycke från samtliga medlemmar ("Kamelianfallet").

9.3 Ett vanligt tillvägagångssätt vid nyproduktion

Eftersom såväl den ekonomiska planens som förhandsavtalets upprättande kräver att det finns en styrelse bildas vid nyproduktion ofta kontorsbildade, eller s.k. byggmästarbildade, bostadsrättsföreningar. I dessa föreningar utgörs den tillfälliga styrelsen normalt av representanter från det byggföretag eller den organisation som ansvarar för byggandet av huset för att efter upplåtelsen utgöras av medlemmarna, tillika bostadsrättshavarna.

Processen vid nyproduktion består i regel av att byggföretaget förvärvar en bit mark där man sedan börjar planera och projektera för byggnation av ett hus som man sedan har för avsikt att sälja till den blivande föreningen.

I planering- och projekteringsskedet kan byggföretaget, eller rättare sagt bostadsrättsföreningen i byggföretagets regi, inte upplåta några bostadsrätter, eftersom upplåtelse kräver en upprättad och godkänd ekonomisk plan. En ekonomisk plan kan först upprättas när man kommit relativt långt i byggprocessen. För att byggföretaget ska kunna säkerställa att det finns tillräckligt många intressenter, och därmed avgöra om det är lönsamt att bygga det tilltänkta huset, finns ett intresse av att kunna binda bostadssökande till bostadsprojektet på ett tidigt stadium (prop. 1971:12 s. 82).

9.4 Förhandsavtal och kostnadskalkyler

9.4.1 Förhandsavtal

Inledning

Ett förhandsavtal utgör en överenskommelse om en framtida upplåtelse av bostadsrätt, dvs. föreningen och den som söker lägenhet utfäster sig att senare upplåta respektive förvärva bostadsrätt (5 kap. 1 § BRL). Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen (5 kap. 3 § BRL).

Ett syfte med att ingå förhandsavtal vid nyproduktion av lägenheter torde för föreningens del vara att på ett tidigt stadium kunna binda upp bostadssökande vid de planerade lägenheterna och att i form av förskott på insatsen erhålla kapital för produktionen. Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt behöver föreningen få in

kapital för förvärv av huset. Det kan ske genom att hyresgästerna tecknar ett förhandsavtal och avkrävs förskott.

Det är naturligtvis intressant för föreningarna att använda sig av förhandsavtal för att försäkra sig om att tillräcklig efterfrågan finns. I dessa fall brukar avtalen villkoras av att en viss teckningsgrad uppnås (se t.ex. prop. 2002/03:12 s. 34 och Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 130).

För dem som vill förvärva bostadsrätterna skapar förhandsavtal möjlighet att på ett tidigt stadium kunna träffa avtal om inredning och utformning av den egna lägenheten, ofta genom s.k. tillval (prop. 1990/91:92 s. 84 f.).

Genom förhandsavtalet behöver inte medlemskap för de lägenhetssökande beviljas, vilket måste ske om bostadsrätt ska upplåtas. Det innebär att den organisation eller företag som initierar förningsbildningen får det avgörande inflyandet över produktionen och byggprocessen. En annan sak är att förhandstecknaren erhåller en rätt att få medlemskap i föreningen (2 kap. 9 § första stycket 1 och andra stycket BRL).

Att ingå förhandsavtal var tidigare förbjudet

Möjligheten att ingå förhandsavtal har inte alltid funnits. I och med 1971 års bostadsrättslag blev det förbjudet att träffa förhandsavtal och uppbära förskott i fråga om bostadsrätter till bostadsrättslägenheter. Däremot tilläts fortfarande sådana avtal beträffande lokaler.

Lagstiftningen om förbud mot förhandsavtal föregicks av ingående överväganden (prop. 1971:12 s. 38, 40 f., 46 f. och 79 f.). Som nackdelar med förhandsavtal angavs bl.a. att de bostadssökande under ofta avsevärd tid kom att stå utanför föreningens verksamhet, att de under denna tid inte fick delta i besluten på föreningsstämman samt att de formellt saknade insyn i förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Förbudet mot förhandsavtal modifierades år 1982 då en viss öppning gjordes vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Genom 1991 års bostadsrättslag återinfördes rätten att teckna förhandsavtal även beträffande bostadsrättslägenheter.

I 1991 års lagstiftningsärende anförde departementschefen följande (prop. 1990/91:92 s. 84):

Som utredningen anför är det numera vanligt att den enskilde bostadsrättshavaren önskar sätta en personlig prägel på den bostadsrätt som han har för avsikt att förvärva. Tidigare förekom det knappast tillval, dvs. att de blivande bostadsrättshavarna kunde välja tapeter, vitvaror, golvmaterial, dörrar, skåpsluckor m.m., men också i stor utsträckning i fråga om maskinell utrustning samt flyttning av väggar och liknande. Byggtekniken gör det nödvändigt att fånga upp önskemål om tillval lång tid före inflyttningen; så lång tid innan att den ekonomiska planen normalt inte brukar vara färdigställd och bostadsrätt därför inte kan upplåtas enligt gällande regler. Framför allt detta förhållande tycks ha lett till att särskilda avtal träffas om tillval, vilket i sin tur förutsätter att en viss lägenhet reserveras åt den bostadssökande. Härigenom får såväl föreningen som den bostadssökande anledning att utgå från att lägenheten senare också kommer att upplåtas med bostadsrätt till den bostadssökande. Med hänsyn till förbudet mot förhandsavtal är rättsverkningarna av sådana överenskommelser dock osäkra, vilket också utredningen framhållit. Även vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt tycks det inte vara ovanligt med avtal som kan stå i strid med förbudet mot förhandsavtal. Sålunda förekommer det att blivande bostadsrättshavare lämnar ett lån till föreningen för kommande grundavgifter eller ”deponerar” eller förskotterar ett visst belopp för att teckna bostadsrätt. Det förekommer också teckningslistor och s.k. reservationsavtal. Den som på detta sätt lämnar ett förskott till föreningen löper en viss risk att inte få tillbaka sina pengar för den händelse ombildningen inte kommer till stånd eller bostadsrätten av någon annan anledning inte kan upplåtas.

Mot bakgrund av detta och remissinstansernas i huvudsak positiva inställning samt att de olägenheter som vid 1971 års lagstiftningsärendet ansågs föreligga med förhandsavtalen i allt väsentligt hade undanröjts med utredningens förslag godtogs förslaget av riksdagen.

Krav på föreningen

För att inte försätta förhandstecknarna i en onödigt utsatt position gentemot föreningen ansågs det dock nödvändigt att, liksom vid upplåtelse, ställa vissa krav på föreningen. Centrala moment i detta system är att föreningen måste ha upprättat en kostnadskalkyl innan förhandsavtalet ingås, att bostadsrätt vid nyproduktion ska upplåtas senast vid inflyttningen, att föreningen ska ställa säkerhet för lämnade förskott samt att förhandstecknaren under vissa förutsättningar ska ha rätt att frånträda förhandsavtalet (5 kap. 3 § BRL).

Ogiltighet m.m.

Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 5 kap. 3 § BRL är ogiltigt (5 kap. 4 § BRL).

Allmänna avtalsrättsliga grundsatser måste anses gälla även i fråga om förhandsavtal. Det betyder bl.a. att bestämmelserna i avtalslagen (1915:218) om rättshandlingars ogiltighet är tillämpliga. Vanligen kommer ett förhandsavtal att tecknas mellan föreningen i egenskap av näringsidkare och av sådan bostadssökande som enligt 36 § avtalslagen måste anses inta en underlägsen ställning i avtalsförhållandet (konsument). Bestämmelserna i nämnda paragraf om hävning och jämkning av avtalsvillkor m.m. kan därför också få betydelse (prop. 1990/91:92 s. 91 f, SOU 2000:2 s. 95 och Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 139).

Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make, registrerad partner eller sambo i sitt ställe. Förhandstecknaren får inte heller pantsätta sin rätt enligt avtalet. Begränsningarna har tillkommit för att motverka handel med förhandsavtal (prop. 1990/91:92 s. 97 f.). Det ska med andra ord inte vara möjligt för den som har tecknat ett förhandsavtal att i spekulationssyfte överlåta förhandsavtalet till en annan person, och därmed göra en eventuell vinst, på föreningens och övriga medlemmars bekostnad.

Möjligheter att frånträda förhandsavtalet?

Som den dåvarande regeringen uttalade när reglerna om förhandsavtal infördes gör framför allt hänsynen till övriga medlemmar i föreningen att den grundläggande principen om avtalsbundenhet måste respekteras även vid förhandsavtal (prop. 1990/91:92 s. 92). Förhandstecknaren har dock vissa möjligheter att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet (5 kap. 8 § BRL). Detta är möjligt om

- lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
- upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
- de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

Vissa undantag från dessa möjligheter till frånträde finns när förhandstecknaren innehar lägenheten med hyresrätt och vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

I 5 kap. 9 § BRL finns bestämmelser om rätt till ersättning när ett avtal upphör att gälla enligt 5 kap. 7 § eller frånträds enligt 5 kap. 8 §. Dessa bestämmelser gäller också när avtalet är ogiltigt eller när föreningen har tagit emot förskott i strid med bestämmelserna om detta (se avsnitt 9.4.3).

9.4.2 Kostnadskalkyler

De beräknade avgifterna för bostadsrätten ska anges i förhandsavtalet (5 kap. 3 § BRL). Dessa ska i sin tur grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. En kostnadskalkyl utgör således en förutsättning för att förhandsavtalet ska vara giltigt.

Kostnadskalkylen ska i likhet med den ekonomiska planen vara försedd med intyg från intygsgivare (om intygsgivare, se kapitel 8).

Bostadsrättsföreningens styrelse ska hålla kostnadskalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås (5 kap. 3 § andra stycket BRL).

I 8 § BRF finns närmare bestämmelser om kostnadskalkylens innehåll. I stort motsvarar uppgifterna de som ska vara med i den ekonomiska planen (se avsnitt 7.3.1).⁴

9.4.3 Förskott

En bostadsrättsförening får ta emot förskott för upplåtelse av en bostadsrätt endast av den som har tecknat ett förhandsavtal (5 kap. 2 § BRL).⁵ Vidare krävs att Bolagsverket har gett föreningen tillstånd att ta emot förskott. För att Bolagsverket ska lämna tillstånd krävs såväl att det finns en av intygsgivarna granskad kalkyl som att föreningen har ställt betryggande säkerhet för återbetalning av för-

⁴ I Boverkets allmänna råd Ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (1995:6) ges ytterligare anvisningar för hur kostnadskalkyler bör utformas och exempel på detta.

⁵ Hur stora förskott som tas ut varierar från byggbolag till byggbolag, från projekt till projekt samt geografiskt i landet. HSB kräver exempelvis i Stockholmsområdet ofta förskott på mellan 50 000 kronor och 100 000 kronor beroende på storlek på lägenhet att jämföra med övriga landet där förskottet ofta ligger på 40 000 kronor.

skotten. Närmare bestämmelser om säkerheten finns i bostadsrättsförordningen (12–19 §§).

Ett förskott får avse ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten. Förskott för eventuella upplåtelseavgifter får alltså inte tas ut.

Enligt förarbetena avses med förskott ”alla former av tillskott som syftar till att den bostadssökande ska få förvärva bostadsrätt”. Till dessa hör bl.a. lån och depositionsavgifter som är avseedda att gå i avräkning på de kommande avgifterna eller på annat sätt ge en bostadssökande rätt till förvärv eller reservation av en viss lägenhet (prop. 1990/91:92 s. 90).

Det är straffbelagt att ta ut förskott på annat sätt än det som anges i 5 kap. 2 § BRL (10 kap. 3 § BRL).

9.5 Andra vanliga ”föravtal” som inte regleras i BRL

9.5.1 Inledning

I praktiken har bostadsrättslagens möjlighet till förhandsavtal kommit att utgöra ett av många medel att knyta till sig intressenter, gärna i ett så tidigt skede som möjligt. Andra, oreglerade avtal, kan ha många namn. Vanliga benämningar är boknings- eller reservationsavtal och optionsavtal.

Till skillnad från bostadsrättslagens förhandsavtal är det formellt inte föreningen som är intressentens motpart i dessa avtal, utan i stället det byggföretag som uppför föreningens hus. Villkoren i avtalen utformas också av respektive byggföretag.

9.5.2 Boknings- eller reservationsavtal

Vanligt förekommande är att ett byggföretag i ett tidigt skede av processen, ofta innan byggnation har påbörjats, undersöker intresset på marknaden. Mellan konsumenten och bostadsproducenten upprättas ofta ett s.k. boknings- eller reservationsavtal och inte sällan erläggs i samband härmed en bokningsavgift. Detta belopp avräknas sedan om man fullföljer köpet. Om man ångrar sig och vill dra sig ur

får man i vissa fall inte tillbaka hela det erlagda beloppet. Villkoren skiljer sig åt från byggföretag till byggföretag.⁶

Det vanligaste är att avtalet avser en specifik bostadslägenhet i det hus som ska uppföras.

9.5.3 Optionsavtal

Optionsavtal vid upplåtelse

En typ av föravtal är optionsavtal. Optionsavtal om upplåtelse av bostadsrättslägenhet har dykt upp som ett mer frekvent fenomen på senare tid. Någon reglering beträffande sådana avtal finns inte i BRL.

Det kan givetvis finnas olika motiv för att teckna sådana avtal, t.ex. beroende på vilka parterna är. En vanlig partsställning när optionsavtal träffas är en fastighetsägare som i samband med en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har fått en option av föreningen. I sådana fall får den tidigare fastighetsägaren, optionstecknaren, en möjlighet att i ett senare skede tjäna ytterligare pengar. Det kan alltså ske om bostadsrättens värde, jämfört med den angivna insatsen i optionsavtalet, har ökat när optionen utnyttjas. Efter upplåtelsen kan ju den tidigare fastighetsägaren sälja bostadsrätten vidare (Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5, 2014, s. 132 f.).

Det förekommer även att råvindar upplåtes med optionsavtal.

En grundläggande skillnad mellan förhandsavtal enligt BRL och optionsavtal är att förhandsavtalet är bindande för båda parter. Det är inte ett optionsavtal. Ett optionsavtal om upplåtelse kan endast tecknas av föreningen och är bindande endast för föreningen. Motparten, optionstecknaren, har en rätt att i framtiden få lägenheten upplåten med bostadsrätt men är inte skyldig att utnyttja sin option.

För att erhålla optionsrätten erlägger optionstecknaren i regel en avgift, en s.k. option. Beroende på hur avtalet ser ut riskerar optionshavaren att denna avgift inte återbetalas, om optionshavaren väljer att inte utnyttja optionen. Avgiften kan uppgå till höga belopp.

⁶ Flera större byggbolag tar ut bokningsavgifter t.ex. JM, Skanska och Einar Mattsson. Bokningsavgiften uppgår vanligen till cirka 20 000 kronor. Frånträder konsumenten avtalen hos dessa byggbolag återbetalas förskottet med avdrag för en administrativ utgift som ofta uppgår till 5 000–8 000 kronor.

Som tidigare nämnts finns det i bostadsrättslagen ingen reglering av optionsavtal. Giltigheten av sådana avtal har diskuterats i litteraturen. Åsikten har förts fram att det finns en hel del som talar för att en bostadsrättsförening med för föreningen bindande verkan bör kunna träffa den här typen av optionsavtal (se bl.a. Bob Nilsson Hjorth, Vissa frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter, SvJT 2005, s. 499). Den motsatta slutsatsen att sådana optionsavtal inte är tillåtna har också hävdats (Jonny Flodin, Förhandsavtal och optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt, SvJT 2007 s. 623 ff.).

Svea hovrätt fann i rättsfallet RH 2014:25 att det där träffade optionsavtalet om en framtida upplåtelse av fem bostadsrätter var giltigt. Avtalet hade träffats mellan bostadsrättsföreningen och den tidigare ägaren av föreningens fastighet. I domskälen gjorde hovrätten en utförlig genomgång av rättsläget och fann att det varken i lagstiftningen eller annars fanns något hinder mot avtalet. Domstolen konstaterade att varken behovet av att skydda bostadsrättsföreningen, föreningens medlemmar eller optionstecknaren talade för att avtalet skulle anses ogiltigt.

Optionsavtal vid överlåtelse

Ett optionsavtal kan även innebära att en person ges rätt att genom köp senare förvärva eller återköpa en bostadsrätt. Sådana avtal är inte heller reglerade i bostadsrättslagen. Optionstecknaren har en rätt men inte en skyldighet att utnyttja sin option.

I rättsfallet NJA 1992 s. 66 fann Högsta domstolen att optionsavtal avseende en framtida överlåtelse av bostadsrätt är bindande. För att inte skriftlighetskravet vid överlåtelse ska urholkas fastställde domstolen emellertid att ett sådant optionsavtal för sin giltighet är beroende av att skriftlig form iakttas.

Likaså i NJA 2001 s. 75 bedömde Högsta domstolen ett avtal upprättat i skriftlig form avseende överlåtelse av ännu inte upplåten bostadsrätt bindande mellan parterna. En ledamot var skiljaktig och fann med hänvisning till det näraliggande förbudet mot överlåtelse av förhandsavtal (jfr 5 kap. 6 § BRL) att avtalet inte kunde anses bindande.

Det kan framhållas att avtalets civilrättsliga giltighet mellan avtalsparterna inte binder bostadsrättsföreningen, som efter upplåtelse har att pröva medlemskapet för förvärvaren enligt 2 kap. 3 § BRL.

9.6 Associationsrättsligt samtycke och skadestånd

9.6.1 Inledning

Det är numera ett mycket begränsat antal bostadsrättsföreningar som bildas av de personer som själva önskar få en lägenhet i föreningens hus. Vid nybildning är i dag byggmästarbildade bostadsrättsföreningar vanliga. De kontrolleras i det inledande skedet av det byggföretag som genomför projektet. Dess medlemmar äger föreningen i formell mening men de har inte några egna egentliga intressen i den. Deras medverkan är betingad av att en bostadsrättsförening för registrering måste ha minst tre medlemmar (1 kap. 2 § BRL). Det är således en administrativ ordning under en interimperiod till dess projektet slutförts och de kommande medlemmarna/bostadsrättshavarna tar över kontrollen av föreningen.

9.6.2 Likhetsprincipen och generalklausulen

Enligt 9 kap. 12 § BRL är, med vissa undantag som inte är relevanta här, bestämmelserna i 6 kap. föreningslagen om en förenings ledning tillämpliga på en bostadsrättsförening.

Styrelsen och andra ställföreträdare för en förening är underkastade vissa generella begränsningar i sin beslutanderätt. Enligt 6 kap. 13 § föreningslagen får en styrelse inte företa en rättshandling eller någon annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller åt någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem. Denna bestämmelse, den s.k. generalklausulen, är utformad efter mönster av dåvarande 8 kap. 13 § (sedermera 8 kap. 34 §) i 1975 års aktiebolagslag (jfr 8 kap. 41 § i nu gällande aktiebolagslag [2005:551]). Bestämmelsen anses innehålla likhetsprincipen.

Generalklausulerna i aktiebolagslagen och föreningslagen är uttryck för den allmänna associationsrättsliga principen om styrelsens lojalitetsplikt i förhållande till associationen och dess medlemmar.

Styrelsen har som organ för associationen en sysslomannaställning och det åligger styrelsen att på ett lojalt sätt tillvarata alla medlemmars intressen. Bestämmelserna utgör en del av regelverket för minoritetsskydd i de olika associationerna. (Se beträffande ekonomiska föreningar prop. 1986/87:7 s. 114 och Anders Mallmén, Sten Andersson, Bo Thorstorp, Lagen om ekonomiska föreningar, En kommentar, 4 uppl. 2016, s. 190 f.).

Ytterligare en skyddsregel för föreningsmedlemmarna, en jävsregel, återfinns i 6 kap. 10 § föreningslagen. Enligt den regeln får en styrelseledamot inte handlägga frågor rörande avtal mellan ledamoten och föreningen. En styrelseledamot får inte heller handlägga frågor om avtal mellan föreningen och tredje man, om ledamoten i frågan har ett väsentligt intresse som kan vara stridande mot föreningens.

Generalklausulerna i 6 kap. 13 och 10 §§ föreningslagen syftar sammantaget till att skydda föreningsmedlemmarna mot förfaranden från styrelsens eller enskilda styrelseledamöters sida som är illojala antingen mot föreningen eller mot enskilda medlemmar. Bestämmelserna utgör således ett skydd för medlemmarna mot stadgefrämmande verksamhet.

Mot bakgrund av syftet med reglerna kan de sättas åt sidan om alla berörda medlemmar samtycker till det handlande som är aktuellt. Det är således medlemmarna, och inga andra, som har beslutanderätten i en förening (se NJA 1981 s. 1117 och Svante Johansson, Svensk associationsrätt i huvuddrag, 11 uppl. 2014, s. 159). Detta brukar beskrivas så att reglerna är fakultativa.

Samtyckesprincipen innebär att associationsmedlemmar har rätt att samtycka till beslut som är oförenliga med medlemsskyddsnormer, vare sig normerna följer av skriven eller oskriven gällande rätt eller av den enskilda associationens författning, såsom stadgarna i en förening. Exakt vad som krävs för att ett samtycke ska medföra de rättsverkningar som följer av samtyckesprincipen är inte i alla delar klarlagt. Enighet råder dock om att verkningfulla samtycken – av hänsyn till den samtyckande medlemmen – måste vara partikulära (i motsats till generella) i den meningen att de ska referera till individuellt bestämda beslut (se artikel av docent Niklas Arvidsson, Associationsrättsligt samtycke och skadestånd, SVJT 2014 s. 653–661).

9.6.3 Rättsfallet NJA 2013 s. 117 "Kamelianfallet"

I rättsfallet NJA 2013 s. 117 (Kamelianfallet) prövade Högsta domstolen om ett beslut av styrelsen i en bostadsrättsförening, som hade fattats med samtycke från alla som då var medlemmar, kan leda till skadeståndsskyldighet för styrelseledamöterna i förhållande till föreningen.

Den i målet aktuella bostadsrättsföreningen (brf) väckte skadeståndstalan mot de tre tidigare ledamöterna i styrelsen tillika tidigare tre medlemmar (A, B och C) i föreningen. Dessa var även företrädare och ägare av det byggföretag som ägde mark och hus och som senare sålde allt detta till den nybildade brf.

Den bakomliggande orsaken till talan var att föreningen och dess nya medlemmar inte ansåg sig ha blivit informerade om en ändring i avtalet mellan brf och byggföretaget. När ändringsbeslutet togs fanns det inga bostadsrättshavare som medlemmar i föreningen utan de blivande medlemmarna hade tecknat reservationsavtal med byggföretaget om företräde till att inom viss tid teckna förhandsavtal till bostadsrätterna. Bostadsrätterna uppläts härefter utan att föreningen informerade de blivande medlemmarna om entreprenadändringen.

Ändringen handlade om att ett parkeringsgarage under fastigheten i stället blev ett parkeringshus bredvid huskropparna utan justering på priset. Den uppgivna orsaken till detta var fördyrande ändrings- och tillägsarbeten. Entreprenaden slutbesiktigades och godkändes varefter vid ordinarie föreningsstämma samma år A, B och C lämnade sina uppdrag i styrelsen och beviljades ansvarsfrihet för sin förvaltning under de aktuella åren.

Som grund för skadeståndsyrkandet åberopade brf att A, B och C i egenskap av styrelseledamöter i brf med uppsåt eller av oaktsamhet hade skadat brf. Det yrkade kapitalbeloppet motsvarade den nedläggning av ersättningen för entreprenaden som föreningen ansåg att det ändrade utförandet av garagen borde ha föranlett.

A, B och C invände att något anspråk mot dem på den angivna grunden inte kunde göras gällande, eftersom samtliga medlemmar i brf hade samtyckt till beslutet.

Högsta domstolen började med att redovisa tillämpningsområdet för dels generalklausulen i 6 kap. 13 §, dels jävsregeln i 6 kap. 10 § föreningslagen. Som beskrivits i föregående avsnitt är dessa regler fakultativa och kan sättas åt sidan i den mån samtliga medlemmar i

en bostadsrättsförening är överens om den förvaltningsåtgärd som senare visar sig bli ifrågasatt.

Den fråga som Högsta domstolen främst hade att ta ställning till var om det beträffande bostadsrättsföreningar fanns skäl för avsteg från detta synsätt och anse att medlemmarnas bestämmanderätt i sådana föreningar är inskränkt till förmån för de intressen som kan finnas hos personer som står utanför föreningen, men som är intresserade av att bli medlemmar trots att alla tidigare medlemmar samtyckt till det senare ifrågasatta beslutet.

Högsta domstolen konstaterade att det i befintlig doktrin saknades stöd för att göra avsteg från grundprincipen att det är medlemmarna, och inga andra, som har beslutanderätten i en förening. Högsta domstolen hänvisade också till den aktiebolagsrättsliga litteraturen där det uttalats att minoritetsskyddet i ett aktiebolag omfattar nuvarande, men inte framtida, aktieägare (jfr bl.a. Rolf Dotevall, Skadeståndsansvar för styrelseledamot och verkställande direktör, 1989, s. 358).

Högsta domstolen hyste i och för sig förståelse för att nyblivna medlemmar kunde ha ett intresse av att bibehålla en rättslig möjlighet att hålla styrelseledamöter ansvariga också för tidigare beslut som styrelsen fattat med samtycke av alla som då var medlemmar i föreningen. Men, ansåg Högsta domstolen och hänvisade till förarbetena, att tillåta något sådant skulle innebära en inte oväsentlig utvidgning av det befintliga skydd för minoriteten och blivande medlemmar som ställs upp i lagstiftningen (jfr prop. 1990/91:92 s. 97). Dessutom framhöll Högsta domstolen skulle en sådan utvidgning innebära ett omotiverat avsteg från grundläggande associationsrättsliga principer rörande förutsättningarna för beslutsfattandet inom föreningar.

Högsta domstolen tillade också att ett frångående av vad som annars gäller i fråga om styrelsens skyldighet att tillgodose medlemmarnas intressen skulle kunna leda till att föreningen hade ett eget intresse som kunde vara skilt från medlemmarnas. Ett sådant intresse kan bli svårt att definiera och därmed kan det också bli bekymmersamt att knyta ett skadeståndsansvar gentemot föreningen till detta. Ur den enskilde styrelseledamotens synvinkel kan det dessutom bli svårt att, när samtliga medlemmar är överens om en viss åtgärd, bedöma om han eller hon – därför att åtgärden av senare medlemmar

skulle kunna ses som ogynnsam – ändå kan och bör motsätta sig denna för att undgå skadeståndsansvar i förhållande till föreningen.

9.7 Slutlig kostnad och ställande av säkerhet i 4 kap. 2 § BRL

9.7.1 Inledning

Under utredningens gång har det från flera håll framkommit att det finns byggföretag, framför allt mindre sådana, som kringgår bestämmelsen om ställande av säkerhet i 4 kap. 2 § BRL genom att redovisa den slutliga kostnaden på föreningsstämma trots att denna kostnad ännu inte kan anses vara känd. På så sätt slipper byggföretagen bekosta en banksäkerhet eller liknande.⁷

9.7.2 Tillstånd till upplåtelse

Enligt 4 kap. 2 § BRL måste Bolagsverkets tillstånd inhämtas till upplåtelsen, om upplåtelse av bostadsrätt till en bostadslägenhet sker innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Tillstånd ska lämnas om en ekonomisk plan har registrerats och om föreningen ställer en betryggande säkerhet för återbetalning av insats eller upplåtelseavgift till bostadsrättshavaren.

Huvuddragen i nuvarande bestämmelse tillkom genom 1971 års bostadsrättslag. Bestämmelsen har i förhållande till 1971 års lag anpassats till fall när det sker en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt samtidigt som föreningens hus byggs om. Det talas sålunda inte längre om anskaffningskostnad utan om den slutliga kostnaden.

Vad som avses med den slutliga kostnaden har inte närmare preciserats i förarbetena. Av Boverkets förslag till nya allmänna råd framgår dock följande.

⁷ Se även artikel av Johan Hellekant i Svenska dagbladet den 8 februari 2015 ”Borättsköpare står utan skydd”.

Vid uppförande av nya hus bör den totala kostnaden för föreningens fastighet endast anges som slutlig när entreprenaden är slutförd, godkänts vid slutbesiktningen, slutbesked meddelats och huset/en lämnats över till föreningen. I förekommande fall godtas interimistiskt slutbesked.

(Se även Boverkets motivering i tillsynsbeslut den 24 mars 2016, dnr 414/15, 2809/15, 2279/15 och 2551/15.)

Även i ekonomiska planer förekommer det att den slutliga kostnaden anges som känd trots att det vid planens upprättande och registrering pågår ett ombyggnadsarbete av föreningens hus. Det kan ifrågasättas om den slutliga kostnaden verkligen är känd och därmed om upplåtelse kan ske utan något tillstånd.⁸

Om upplåtelse sker i strid mot bestämmelsen kan detta medföra straffansvar enligt 10 kap. 3 § 2 BRL.

9.7.3 Säkerheten

Den säkerhet som föreningen är skyldig att ställa för att tillstånd ska kunna erhållas av Bolagsverket ska täcka det sammanlagda beloppet av de insatser och upplåtelseavgifter som avses med bostadsrättsföreningens ansökan om tillstånd.

Enligt 7 kap. 17 § BRL har en bostadsrättshavare rätt att under vissa omständigheter efter uppsägning frånträda bostadsrätterna då beslut fattats om väsentlig avgiftshöjning. Vid ett sådant frånträde är föreningen skyldig att ge ut skäligen ersättning för bostadsrätten. För att denna bestämmelse ska ge bostadsrättshavaren det skydd som är avsett krävs att bostadsrättshavaren med säkerhet kan räkna med att få ut ersättningen av föreningen. Annars kan bostadsrättshavaren känna sig tvingad att avstå från sin uppsägningsrätt och behålla bostadsrätten för att skydda det kapital som har investerats.

Bestämmelsen om säkerhet ger den som betalat en avgift för bostadsrätten en garanti att få ut ersättning som denne är berättigad till om personen utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten. Skyddet har koncentrerats till det skede av föreningens verksamhet

⁸ I t.ex. det s.k. Norrtäljemålet vid Stockholms tingsrätt, mål T 16624-14, gällande skadeståndstalan mot två intyggivare, anges i stämningsansökan att endast hälften av föreningens 33 lägenheter var färdigställda när föreningen gick i konkurs. Ändå uppgavs det i den ekonomiska planen, med intyggivarnas underskrift, att slutkostnaden var känd.

då riskerna för avgiftshöjningar framstår som störst, nämligen när föreningens hus uppförs eller byggs om.

Närmare bestämmelser om säkerheten finns i bostadsrättsförordningen (se 12–19 §§). Där sägs att säkerheten ska bestå av bankgaranti eller därmed likvärdig säkerhet.

Föreningens skyldighet att återbetala insats och upplåtelseavgift kan bli aktuell i första hand genom att en bostadsrättsinnehavare utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten enligt lagen (4 kap. 8 § samt 7 kap. 2–4 §§ och 17 §). Även i andra fall kan föreningen bli skyldig att utge ersättning, t.ex. på grund av att en upplåtelse enligt 4 kap. 7 § är ogiltig eller upplåtelsen är ogiltig på grund av allmänna avtalsrättsliga regler.

9.8 Överväganden och förslag

9.8.1 Systemet med förhandsavtal

Utredningens bedömning: Utredningen har i sig inte haft i uppdrag att överväga att ta bort systemet med förhandsavtal men kan ändå konstatera att systemet i huvudsak fungerar väl. Likväl bör konsumentskyddet för förhandstecknare och andra blivande medlemmar stärkas (se förslag nedan).

Förhandsavtal

Först kan konstateras att det genom 1991 års bostadsrättslag återinfördes möjlighet att träffa förhandsavtal beträffande bostadsrättslägenheter. Vad gäller lokaler fanns inte heller dessförinnan något förbud.

Förbudet mot förhandsavtal år 1971 motiverades med att det inte förelåg något avgörande hinder mot att låta de bostadssökande bli medlemmar i bostadsrättsföreningen och förvärva bostadsrätt redan när de band sig för en lägenhet i föreningens hus (prop. 1971:12 s. 81). Denna slutsats byggde i sin tur på ett utförligt resonemang om för- och nackdelarna med förhandsavtal och förskott. Nackdelarna kan sammanfattas med att man ansåg att de bostadssökande tidigt band sig och betalade utan att få något inflytande. Fördelarna handlade mycket om att föreningsbildarna hade kvar sitt inflytande

fram till dess att föreningens hus hade färdigställts. Detta ansågs emellertid kunna uppnås genom bestämmelser i stadgarna om hur styrelseledamöter ska utses. Tanken var således att upplåtelsen av bostadsrätten skulle kunna ske tidigt och detta förutsatte att den ekonomiska planen var registrerad.

När förhandsavtalen återinfördes genom 1991 års bostadsrättslag framhöll departementschefen att det borde kunna medverka till att planerna registrerades på ett senare stadium än tidigare, vilket i sin tur borde leda till dels att planerna blir säkrare, dels att behovet av att upprätta ny ekonomisk plan minskar (prop. 1990/91:92 s. 78).

Ett tungt skäl för att regleringen om förhandsavtal återinfördes var även behovet av att på ett tidigt stadium kunna fånga upp olika önskemål när det gäller tillval och dylikt och att de olägenheter som ansågs föreligga i förarbetena till 1971 års lag kunde undanröjas (prop. 1990/91:92 s. 84). Att välja tapeter, vitvaror, golvmaterial, dörrar, skåpluckor m.m. ses i dag av många som något självklart och ur konsumentsynpunkt är det av stor betydelse att kunna påverka utformningen av den egna lägenheten genom tillval. Tillvalen måste normalt beställas innan den ekonomiska planen är färdigställd.

Det är i huvudsak fyra komponenter som i förarbetena till 1991 års bostadsrättslag bedömdes vara erforderliga för att undanröja olägenheterna med föravtal, nämligen att en kostnads kalkyl måste ha upprättats innan förhandsavtalet ingås, att bostadsrätten vid nyproduktion ska upplåtas senast vid inflyttningen, att föreningen ska ställa säkerhet för lämnade förskott samt att förhandstecknaren under vissa förutsättningar ska ha möjlighet att frånträda förhandsavtalet (prop. 1990/91:92 s. 85).

Utredningen har i sig inte haft i uppdrag att överväga att ta bort systemet med förhandsavtal men kan ändå konstatera att förhandsavtalet fyller en viktig och praktisk funktion. Ett antal andra alternativ har också historiskt prövats eller diskuterats.

Mot bakgrund av bl.a. Högsta domstolens slutsats i rättsfallet NJA 2013 s. 117 har det emellertid ifrågasatts om skyddet för förhandstecknare och andra blivande medlemmar är tillräckligt starkt. Utredningen återkommer till detta i det följande.

9.8.2 Det bör införas ytterligare krav på vad förhandsavtalet ska innehålla samt en informationskyldighet för bostadsrättsföreningen

Utredningens förslag: Förhandsavtalet ska skrivas under av parterna. I avtalet ska anges i förekommande fall till lägenheten upplåten mark jämte övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen och innehålla uppgift om gällande beviljat bygglov.

Bostadsrättsföreningen ska åläggas att skriftligen informera förhandstecknarna vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars överenskommits.

Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen. Avtalet ska ange parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnats i förskott. De beräknade avgifterna ska grundas på en kostnads kalkyl, vilken i sin tur ska uppfylla vissa krav. Kostnads kalkylen ska även vara försedd med intyg från sådana intygsgivare som ska användas för ekonomiska planer (5 kap. 3 § BRL).

Ett avtal som ingår i strid med bestämmelserna i 5 kap. 3 § BRL är ogiltigt (5 kap. 4 § BRL).

I 8 § BRF finns närmare bestämmelser om kostnads kalkylens innehåll. Den ska innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens firma och organisationsnummer samt, i den omfattning som behövs för att beräkna avgifterna, de övriga uppgifter som följer av 1 § BRF. Den ska även innehålla en ekonomisk prognos enligt 4 a § omfattande de kostnader och intäkter som tagits upp i kalkylen samt en känslighetsanalys enligt 4 b §. De sistnämnda uppgifterna är alltså sådana som ska ingå i den ekonomiska planen.

I syfte att stärka konsumentskyddet kan det enligt utredningens mening finnas fog för att ställa större krav på förhandsavtalet och dess innehåll. Ju mer information som finns tillgängligt vid avtalets ingående desto större krav kan konsumenten ställa på att också detta ska vara uppfyllt vid ingående av upplåtelseavtalet. Tillsammans med utredningens förslag om en utvidgad rätt till frånträde vid väsentliga avvikelser (se avsnitt 9.8.3) skapar detta ett starkare konsumentskydd.

Utredningen kan konstatera att det uppställs krav på att förhandsavtalet ska vara skriftligt och innehålla bl.a. parternas namn. Något uttryckligt krav på att avtalet ska undertecknas av parterna finns dock inte (jfr sådant krav vid överlåtelse i 6 kap. 4 § första stycket BRL och 4 kap. 1 § JB). För att undvika tveksamheter om parternas avsikter och därmed öka rättssäkerheten för konsumenterna bör det i bostadsrättslagen införas krav på att förhandsavtalet ska skrivas under av parterna, dvs. bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren.

Det finns också anledning att beröra frågan hur objektet i förhandsavtalet hanteras. Det är inte ovanligt att det i allmänna ordalag uttrycks så att ”till bostadsrätten hör mark/balkong/terrass” eller att bostadsrättshavaren ”disponerar mark i anslutning till bostadsrättslägenheten”. Många gånger är det oklart vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för dessa utrymmen. För att undvika oklarheter föreslår utredningen att det i förhandsavtalet förtydligas vad som kommer att upplåtas med bostadsrätt. Det bör således av lagtexten framgå att även till lägenheten tillhörande med bostadsrätt övriga upplåtna utrymmen ska anges i förhandsavtalet. Det gäller då exempelvis takterrass/balkong/mark om sådan kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Normalt har bostadsrättsföreningen vid nyproduktion fått bygglov beviljat vid tecknandet av förhandsavtal. Något färdigt hus finns dock oftast inte. Ett beviljat bygglov innehåller därför viktig och grundläggande information för konsumenterna vid tecknande av förhandsavtal. Även i ombildningsfallen kan det vara viktigt att känna till sådan information. Det bör därför uppställas krav på att förhandsavtalet ska innehålla uppgift om gällande beviljat bygglov.

Ett känt problem med förhandsavtal är att förhandstecknarna inte har insyn i styrelsens verksamhet och beslut. Bostadsrättsföreningen bör därför i bostadsrättslagen åläggas en skyldighet att skriftligen informera förhandstecknarna om väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars överenskommits. En sådan informationsskyldighet bör gälla fram till dess upplåtelseavtal tecknas.

9.8.3 Förhandstecknarens möjlighet att frånträda avtalet bör vidgas

Utredningens förslag: Förhandstecknaren ska efter uppsägning ha möjlighet att genast frånträda förhandsavtalet om det visar sig att förutsättningarna väsentligen avviker från förhandsavtalet eller från vad som annars har avtalats.

Tidsrymden mellan tecknandet av förhandsavtal och själva upplåtelsen kan vara en riskfaktor eftersom byggprojektet många gånger kan ta olika riktningar.

För att öka konsumentskyddet kan det enligt direktiven övervägas om det finns utrymme att vidga möjligheten för en förhandstecknare att säga upp avtalet.

En förhandstecknare har enligt bostadsrättslagen möjlighet att frånträda förhandsavtalet om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften (5 kap. 8 §).

Som den dåvarande regeringen uttalade när reglerna om förhandsavtal infördes gör framför allt hänsynen till övriga medlemmar i föreningen att den grundläggande principen om avtalsbundenhet måste respekteras även vid förhandsavtal (prop. 1990/91:92 s. 92). Samtidigt kan man inte bortse ifrån att den som vid nyproduktion tecknar ett förhandsavtal har ett osäkrare underlag än den som tecknar ett avtal direkt om upplåtelse av bostadsrätt. Bostadsrättslagen innehåller t.ex. inte någon möjlighet för konsumenten att frånträda förhandsavtalet om förutsättningarna väsentligen avviker ifrån vad som avtalats.

Visserligen torde, med beaktande av de allmänna rättsgrundsatserna om hävning, även förhandsavtal kunna frånträdas om det visar sig att förutsättningarna väsentligen brister som en förhandstecknare utgått ifrån när han eller hon undertecknade avtalet eller senare kommit överens om. För att undanröja eventuella tveksamheter och därmed förbättra konsumentskyddet menar utredningen

att en sådan rätt till hävning uttryckligen bör framgå av bostadsrättslagen. (Om allmänna rättsgrundsatser om hävning, se prop. 1990/91:92 s. 91 f, SOU 2000:2 s. 95 och Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 139.) Utredningen föreslår därför att det i bostadsrättslagen införs en bestämmelse om att förhandstecknaren, efter uppsägning, ska ha möjlighet att genast fråntråda förhandsavtalet om det visar sig att förutsättningarna väsentligen avviker från vad som avtalats. ”Avviker från vad som avtalats” bör omfatta inte bara förhandsavtalet utan även vad parterna annars har kommit överens om. Bestämmelsen bör omfatta alla typer av väsentliga avvikelser, dvs. faktiska fel, rådighetsfel och rättsliga fel.

9.8.4 Optionsavtal

Utredningens förslag: Det ska inte vara möjligt att teckna optionsavtal gällande upplåtelse av eller framtida överlåtelse av bostadsrättslägenhet.

Någon reglering beträffande optionsavtal finns inte i bostadsrättslagen. Ett optionsavtal kan gälla en framtida upplåtelse. Det kan också gälla en framtida överlåtelse.

En grundläggande skillnad mellan förhandsavtal enligt BRL och optionsavtal är att förhandsavtalet är bindande för båda parter. Det är inte ett optionsavtal. Ett optionsavtal om upplåtelse kan endast tecknas av föreningen och är bindande endast för föreningen. Motparten, optionstecknaren, har en rätt att i framtiden få lägenheten upplåten med bostadsrätt men är inte skyldig att utnyttja sin option.

På motsvarande sätt är ett optionsavtal om överlåtelse bindande endast för överlåtaren. Denne har således förbundit sig att överlåta bostadsrätten om optionstecknaren begär det. Den sistnämnde har en rätt men inte en skyldighet att utnyttja sin option.

Optionsavtal om upplåtelse

Optionsavtal om upplåtelse har blivit vanligare på senare tid. Det kan givetvis finnas olika motiv för att teckna sådana avtal, t.ex. beroende på vilka parterna är, men en vanlig partsställning är en fastighetsägare som i samband med en ombildning till bostadsrätt har fått en option av föreningen att köpa någon eller några bostadsrättslägenheter. I sådana fall får den tidigare fastighetsägaren – optionstecknaren en möjlighet att i ett senare skede tjäna ytterligare pengar bl.a. genom att uppnå en lindrigare skattesituation. Det kan alltså ske om bostadsrättens värde, jämfört med den angivna insatsen i optionsavtalet, har ökat när optionen utnyttjas.

Förutom den ovan nämnda situationen förekommer det även att optionsavtal tecknas vid t.ex. framtida upplåtelse av råvindar.

Högsta domstolen har ännu inte prövat frågan om giltigheten av optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt. I rättsfallet RH 2014:25 fann dock Svea hovrätt att ett avtal var ett giltigt optionsavtal när en bostadsrättsförening förband sig att vid en senare tidpunkt låta den förre fastighetsägaren få ett antal lägenheter med hyresrätt upplåtna på sig med bostadsrätt.

Svea hovrätt tog avstamp i Högsta domstolens uttalanden i rättsfallet NJA 1992 s. 66 att när det gäller lös egendom är utgångspunkten att optionsavtal är bindande samt att från denna huvudregel om giltigheten av optionsavtal angående lös egendom kan undantag ske genom lagstiftning eller om särskilda omständigheter föranleder det. Hovrätten undersökte sedan dels om undantag hade skett genom lagstiftningen, dels om särskilda skäl föranledde ett undantag.

Hovrätten noterade att det finns olika åsikter i litteraturen och konstaterade att något hinder i lagstiftning mot det i målet aktuella optionsavtalets giltighet inte fanns. Därmed återstod frågan om det fanns särskilda omständigheter som föranledde att optionsavtalet skulle anses ogiltigt. Hovrätten uttalade:

I målet är fråga om en ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Fastighetsägaren ägde en sådan majoritet av andelarna i den tomträtt som förvärvades av bostadsrättsföreningen att en ombildning inte hade varit möjlig utan hennes medverkan. Det förhållandet att fastighetsägaren vid en framtida upplåtelse måhända får tillgodogöra sig betydande värden till följd av eventuella prisuppgångar utgör inte i sig skäl att anse optionsavtalet ogiltigt. Förhållandet var känt för föreningen redan vid avtalets ingående och föreningen har haft att planera sin ekonomi därefter liksom att preliminärt pröva fastighetsägarens lämplig-

het som medlem. Inte heller föreningens medlemmar, som fortlöpande fått information om avtalets påverkan på föreningens ekonomi genom föreningens årsredovisningar, kan anses ha något behov av skydd. Det finns inte heller något behov av att skydda optionstecknaren, dvs. fastighetsägaren, då hon inte har någon skyldighet att fullfölja avtalet om i stället en prisnedgång skulle inträffa, om föreningens ekonomi dramatiskt skulle försämrans eller om hon av annan anledning inte skulle vilja fullfölja avtalet. Föreningen behöver inte heller skyddas i detta fall eftersom man har kvar sin nuvarande hyresgäst. Det kan alltså konstateras att varken behovet av att skydda bostadsrättsföreningen, föreningens medlemmar eller optionstecknaren talar för att optionsavtalet ska anses ogiltigt.

Som konstaterats ovan har det i litteraturen förts fram olika åsikter i frågan om optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt är giltiga. Vissa anser att det finns en hel del som talar för att en bostadsrättsförening med för föreningen bindande verkan bör kunna träffa den här typen av optionsavtal (se bl.a. Nilsson Hjorth, *Vissa frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätter*, SvJT 2005, s. 478). Den motsatta slutsatsen att sådana optionsavtal inte är tillåtna har också hävdats (se Flodin, *Förhandsavtal och optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt*, SvJT 2007 s. 623 ff.).

Som skäl för att optionsavtal om upplåtelse bör vara giltiga anför Nilsson Hjorth att förhandsavtal är en del av ett system som ska motverka ekonomiska ohållbara projekt och ytterst skydda spekulanter på bostadsrätter. Man har velat skydda spekulanten när denne blir bunden av förhandsavtalet. Optionsavtalet är däremot inte bindande för optionshavaren. Som argument i samma riktning kan noteras domskälen i Högsta domstolens tidigare nämnda två avgöranden NJA 2001 s. 75 och NJA 1992 s. 66. I dessa anger domstolen att vad som gäller för lös egendom i allmänhet väger tungt och att särbehandling blir aktuell först om särskilda bestämmelser eller skyddsmotiv för bostadsrättshavare talar för annat.

Flodin anför som ett argument för hans synsätt att lagstiftningen om bostadsrättsföreningar tidigare utgått från att det inte är tillåtet att ingå avtal om framtida upplåtelse av bostadsrätt och att den grundsynen även genomsyrar den nuvarande bostadsrättslagen (s. 628 f.). Möjligheten att träffa förhandsavtal är, enligt honom, ett undantag från en outtalad huvudregel.

Därutöver anför han ytterligare två argument. Det ena är att optionsavtal medför att optionstecknaren tillåts spekulera i pris-

utvecklingen på bostadsrätten medan föreningen vid sjunkande priser skulle kunna hamna i en besvärlig situation. Sådan spekulation är förbjudet för förhandstecknaren. Vidare menar han att det inte finns några skyddsregler för optionstecknaren, som kanske har betalat ersättning för optionsrätten.

Utredningen kan konstatera att det i viss mån fortfarande kan sägas vara oklart om det tidigare refererade avgörandet från Svea hovrätt innebär att man anser att optionsavtal generellt sett är giltiga (såvida det inte finns någon särskild ogiltighetsgrund eller liknande). Alternativt får varje optionsavtal om upplåtelse i det enskilda fallet prövas mot de av Högsta domstolen i NJA 1992 s. 66 uppställda kriterierna.⁹

Den fråga utredningen har att ta ställning till är emellertid om det i framtiden ska vara möjligt för en bostadsrättsförening, att vid sidan av den i bostadsrättslagen reglerade möjligheten att ingå förhandsavtal, även teckna optionsavtal gällande upplåtelse av bostadsrättslägenhet.

Såvitt framgår av förarbetena till bostadsrättslagarna har lagstiftaren inte ägnat frågan om optionsavtal gällande upplåtelse av bostadsrättslägenhet särskild uppmärksamhet.

Ett första argument för att optionsavtal gällande upplåtelse fyller ett egentligt självständigt behov skulle kunna vara att det finns ett praktiskt behov av sådana avtal. Häremot kan invändas att lagstiftaren redan tillhandahåller en variant, nämligen förhandsavtalet, varför behovet inte borde vara alltför påtagligt.

Genom ett förhandsavtal utfäster sig bostadsrättsföreningen att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt den som tecknat sig för lägenheten. Förhandstecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt (se 5 kap. 1 § BRL). Enligt 5 kap. 6 § BRL får förhandstecknaren inte sätta någon annan än sin make eller sambo i sitt ställe; en överlåtelse eller pantsättning i strid mot bestämmelsen är ogiltig. Syftet med ogiltighetsregeln är att motverka handel med den rätt till förvärv av bostadsrätt som förhandsavtal innebär (SOU 1988:14 s. 126 och 235 samt prop. 1990/91:92 s. 97 f.).

⁹ Det går inte heller att dra någon konkret slutsats utifrån NJA 1992 s. 66 och NJA 2001 s. 75, då dessa handlar om överlåtelse och inget av optionsavtalen som prövades hade bostadsrättsförening som motpart.

Att tillåta optionsavtal vid upplåtelse av bostadsrättslägenhet skulle således ge möjlighet till spekulation i en framtida upplåtelse, vilket inte ansetts önskvärt när det gäller förhandsavtal.

Frågan om optionsavtalens bindande verkan i upplåtelsefallen är tudelad. Å ena sidan är bundenheten ensidig till förmån för optionsinnehavaren, då det är föreningen som åtar sig att upplåta en bostadsrätt till optionshavaren. Å andra sidan riskerar optionsavtalet, ur konsumentskyddsaspekt, medföra andra åtaganden än bundenhet att förvärva för en optionshavare. Den part som har optionsrätten får vanligen betala ett pris för rättigheten. Beroende på hur avtalet ser ut riskerar optionshavaren att denna avgift inte återbetalas, om optionshavaren väljer att inte utnyttja optionen. Avgiften kan uppgå till höga belopp.

Problematiken behöver nödvändigtvis inte anses ligga i bundenheten och de eventuella avgifter som tas ut, utan själva förekomsten av denna avtalsform och de konsekvenser och oklarheter som råder kring dess laglighet.

Högsta domstolens avgöranden NJA 1992 s. 66 och NJA 2001 s. 75 kan sägas ge uttryck för att den avtalsfrihet som gäller för lös egendom i allmänhet väger tungt och att särbehandling blir aktuell först om särskilda bestämmelser eller skyddsmotiv för bostadsrätts-havaren talar för annat.

Regleringen av förhandsavtal enligt 5 kap. BRL är dock upplagd så att förhandsavtal ska vara det enda sättet för en bostadsrättsförening att på förhand binda en bostadsrättshavare. Vissa förutsättningar ska vara uppfyllda, bl.a. ska kostnadskalkyl ha upprättats och granskats av intygsgevare. Förhandsavtal som inte uppfyller de uppställda förutsättningarna är ogiltiga.

Regleringen om förhandsavtal bygger på en avvägning av parternas intresse med beaktande även av tredje mans intressen, dvs. andra förhandstecknare eller bostadsrättshavare. Att vid sidan av förhandsavtal – för vilka skyddsregler än uppställda – tillåta optionsavtal utan att det finns några skyddsregler för tredje man eller optionshavaren framstår inte som lämpligt.

Sammantaget är utredningens uppfattning att de skäl som talar emot att tillåta optionsavtal vid upplåtelse av bostadsrätt väger tyngre än de som talar för den motsatta ståndpunkten. Enligt utredningens mening finns det inte heller någon mening med att införa skyddsregler för optionsavtal när det redan finns ett avtalsinstitut i

form av förhandsavtal reglerat i bostadsrättslagen. Utredningen föreslår därför att det i lagen införs ett förbud för bostadsrättsföreningar att ingå andra avtal om framtida upplåtelse av bostadsrättslägenheter än förhandsavtal.

Optionsavtal om överlåtelse

Giltigheten av optionsavtal om överlåtelse har prövats av Högsta domstolen i NJA 1992 s. 66. Domstolen kom fram till att sådana avtal kan vara bindande. Förutsättningen är att avtalet är upprättat skriftligen.

Högsta domstolen förde ett utförligt resonemang innan den kom fram till denna slutsats. Inledningsvis konstaterar domstolen att en utfästelse att framdeles sälja fast egendom inte är bindande och redovisade skälen för detta. Vad gäller annan egendom är utgångspunkten att optionsavtal är bindande. Från denna huvudregel om giltigheten av optionsavtal angående lös egendom kan emellertid, enligt Högsta domstolen, undantag ske genom lagstiftning eller om särskilda omständigheter föranleder det. Högsta domstolen fortsatte:

Vad gäller bostadsrätt upptar varken tidigare eller nuvarande lagstiftning något förbud mot optionsavtal vid överlåtelse. Av bestämmelser i bostadsrättslagstiftningen om förhandsavtal vid upplåtelse av bostadsrätt och om hembud vid överlåtelse kan inte dras några bestämda slutsatser för den nu uppställda frågan.

I detta avgörande uppmärksammade Högsta domstolen vidare det år 1982 införda skriftlighetskravet vid överlåtelse av bostadsrätt. Det utgjorde sedan skälet till att domstolen ställde upp ett krav på att ett optionsavtal för att vara bindande ska upprättas i skriftlig form.

Ett annat rättsfall som kan åberopas till stöd för principen om avtalsfrihet är NJA 2001 s. 75. Högsta domstolens slutsats i rättsfallet är att man kan överlåta en bostadsrätt som inte existerar vid tidpunkten för överlåtelsen (överlåtaren var dock inte bostadsrättsföreningen utan en privatperson). Den skiljaktiga meningen är intressant i sammanhanget. I denna uttalades att den avgörande frågan i målet är, om bostadsrättslagens bestämmelser angående förhandsavtal påkallar att också andra överlåtelser av en framtida bostadsrätt är ogiltiga.

Enligt den skiljaktiga meningen skulle det ge upphov till en sofistikerad, för att inte säga slumpartad rättstillämpning, om det skulle behöva avgöras huruvida en förhandstecknare, som överlåtit "sin bostadsrätt" eller "sin framtida bostadsrätt" till annan än sin make eller sambo, därmed får anses ha överlåtit sin rätt enligt förhandsavtalet, vilket vore ogiltigt, eller får anses ha överlåtit den bostadsrätt som han enligt 2 kap. 8 § har rätt att få upplåten till sig, vilket vore giltigt. Vidare resoneras det i den skiljaktiga meningen att det fastän det ofta finns skäl att tolka ogiltighetsregeln motsatsvis och fastän överlåtelse av framtida egendom i allmänhet är bindande mellan parterna, är likheten mellan överlåtelse av å ena sidan rätten enligt förhandsavtal och å andra sidan en framtida bostadsrätt så stor att ogiltighetsbestämmelsen i 5 kap. 6 § får anses medföra att också en hyresgästs överlåtelse av sin framtida bostadsrätt är ogiltig.

Vid köp av fast egendom har rättstillämpningen konsekvent upprätthållit en syn på löften om köp som ogiltiga. Ett löfte om att sälja eller köpa en fastighet är med andra ord inte bindande, vilket innebär att en optionsrätt avseende fast egendom saknar rättslig verkan. Att så är fallet framgår inte direkt av lagtext, och behandlas inte i någon utsträckning i förarbetena. Principen om denna typ av löftens ogiltighet har däremot prövats av Högsta domstolen i ett antal rättsfall, däribland NJA 1977 s. 509 och NJA 2002 s. 476. Som främsta motiv har bl.a. anförts viljan att upprätthålla det för fast egendom gällande formkravet, och en samtidig rädsla för att bindande löften skulle kunna uttunna det formkrav som gäller vid köp av fast egendom. I NJA 2002 s. 476 anförde Högsta domstolen vidare att den restriktiva inställningen till denna typ av löften är att de bedöms kunna skapa osäkerhet i äganderätten med "ogynnsamma verkningar bl.a. för fastighetsomsättningen och kreditgivningen".

Att den fasta egendomen i modern tid skulle utgöra ett särskilt viktigt förmögenhetsobjekt ifrågasattes redan i prop. 1970:20, del B 1, s. 123, då departementschefen menade att tillgångar av lös egendoms natur kunde vara minst lika ekonomiskt värdefulla, och i princip omsättas formlöst. Det får antas att departementschefen genom detta uttalande bl.a. åsyftade bostadsrättsinstitutet, som enligt dåvarande lagstiftning, inte förutsatte skriftlighet för en bindande överlåtelse.

I dag representerar bostadsrätter ett betydande förmögenhetsvärden som i konsumentskyddsintresse inte i någon större utsträck-

ning skiljer sig från fastighetsinstitutet. Med andra ord torde åtminstone egendomsypen inte föranleda någon åtskillnad i regleringen vad gäller löften om framtida försäljning.

Ur konsumentperspektiv saknas också ett reellt behov av sådana optionslösningar, vilka mest synes användas i spekulaton. I stället finns en risk att sådana avtal missbrukas för exempelvis bulvan-konstruktioner. Den verkliche ägaren av bostadsrätten kan sätta annan i sitt ställe och möjliggöra att den verkliche ägaren kan förvärva bostadsrätten.

Sammantaget anser utredningen att det finns goda skäl för att det inte heller ska vara tillåtet att teckna optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrättslägenhet.

9.8.5 Föravtal som träffas mellan bostadssökande och byggbolag

Utredningens förslag: Ett föravtal som tecknas med byggföretag som motpart, t.ex. boknings- och reservationsavtal, och som syftar till framtida upplåtelse av en viss bostadsrättslägenhet, ska vara ogiltigt.

I praktiken används även andra typer av avtal än förhandsavtal för att knyta till sig bostadsspekulanter i ett tidigt skede i byggprojekt. Motpart är då inte föreningen utan det byggföretag som uppför föreningens hus. Dessa avtal är inte reglerade i lag utan villkoren utformas av respektive byggföretag.

Vanliga namn på sådana avtal är boknings- eller reservationsavtal.

Det är vanligt att byggföretagen, innan de börjar planera för en byggnation, vill veta hur många som faktiskt kan tänka sig att köpa en bostadsrätt i det planerade området eller huset. För att enkelt få reda på om intresset är tillräckligt stort upprättar byggföretagen därför ofta en lista över intresserade bostadsköpare. En sådan intresseanmälan har inte någon bindande verkan vare sig för byggföretaget eller för bostadsspekulanten. Någon anledning att i lag reglera eller förbjuda sådan intresseanmälan finns därför inte.

Boknings- och reservationsavtal däremot används av byggföretagen inför tecknandet av förhandsavtal, eller rent av i stället för att teckna ett förhandsavtal (så var fallet i rättsfallet NJA 2013 s. 117).

Ofta kan det vara så att byggföretagen i det tidiga skedet då dessa avtal tecknas inte har alla uppgifter som krävs för att kunna upprätta en intygsgiven kostnadskalkyl. Det kan även vara så att man helt enkelt valt att inte registrera en bostadsrättsförening inför säljstart och därför väljer att låta den bostadssökande teckna avtal direkt med byggföretaget. Genom att teckna boknings- eller reservationsavtal ökar precisionsgraden för spekulanten som då oftast bokar upp sig för en viss bostadslägenhet i det hus som byggföretaget ska uppföra. Byggföretaget å sin sida förbinder sig att förmedla en bostadsrätt som i ett senare skede upplåts av bostadsrättsföreningen.

Hur avtalen ska klassificeras rent rättsligt är dock osäkert, inte minst för de konsumenter som ingår avtalen med byggföretagen. Nämnas kan i detta sammanhang att Konsumentverket och Riksbyggen har en överenskommelse från år 1998 som handlar om marknadsföring i samband med upplåtelse och överlåtelse.¹⁰ I denna överenskommelse framgår att bokningsavtal och liknande avtal inte bör förekomma (p. 3.1.2). I överenskommelsen görs likhetstecken mellan optionsavtal och s.k. bokningsavtal eller liknande. Frågan om boknings- eller reservationsavtalens laglighet har, såvitt utredningen vet, ännu inte prövats av någon domstol. Något uttryckligt förbud mot denna typ av avtal finns inte heller.

Ofta kräver byggföretagen vid tecknande av boknings- eller reservationsavtalet att en bokningsavgift erläggs.¹¹ Om den bostadssökande ångrar sig återbetalas regelmässigt inte hela bokningsavgiften utan avdrag görs för byggföretagets administrativa kostnader.¹² Om köpet fullföljs avräknas däremot bokningsavgiften från insatsbeloppet.

Det har förekommit att bostadssökande som erlagt bokningsavgift och sedan inte velat fullfölja det undertecknade avtalet inte fått igen pengarna.¹³ I dessa fall hade bokningsavgiften uppgått till 25 000 kronor. Efter att detta uppmärksammats fattade det aktuella

¹⁰ Avtal av den 2 december 1998, dnr 97/K1621. Tilläggas kan att Riksbyggen vill säga upp överenskommelsen.

¹¹ Bokningsavgifter om 20 000 kronor är vanligt förekommande.

¹² T.ex. tar byggbolaget JM ut en fast administrativ avgift om 7 000 kronor och Skanska om 5 000 kronor.

¹³ Artikel av Kainz Rognerud i Dagens Nyheter den 1 mars 2004, "Byggbolaget JM lurar borätskunder på avgift".

byggbolaget beslut om att betala tillbaka en del av bokningsavgiften till de bostadssökande i fall dessa kom att ångra sig.¹⁴

Eftersom möjligheten att ingå bokningsavtal inte finns reglerad i lag finns det heller inga riktlinjer för hur, eller om, byggföretagen får ta betalt i ett så tidigt skede. Möjligheten för bostadsrättsföreningar att ta ut avgifter och förskott i samband med förhandsavtal finns däremot reglerade i 5 kap. BRL. Tar bostadsrättsföreningen uppsåtligt eller av oaktsamhet emot förskott i strid med dessa bestämmelser döms de i enlighet med 10 kap. 3 § BRL till böter.

Möjligheten för bostadsrättsföreningar att i samband med förhandsavtal ta ut förskott utgör knappast en självklarhet. I själva verket anförde departementschefen redan i propositionen att nyproduktion i dag kan ske trots att bostadssökande gör sina kapitalinsatser på ett sent stadium i byggprocessen, men att det trots det är en fördel för föreningen att kunna uppbära ett visst kapital redan när förhandsavtal tecknas (prop. 1990/91:92 s. 89). Departementschefen ansåg därför inte att det förelåg några hinder mot att tillåta bostadsrättsföreningar att ta emot förskott i samband med förhandsavtal, men underströk samtidigt vikten av att föreningarna inte på annat sätt mottar medel från den bostadssökande för de kommande upplåtelseerna, genom exempelvis lån eller depositionsavgifter. Om ett sådant tillvägagångssätt vore möjligt skulle detta, enligt departementschefen förmenande, förringa systemet med säkerhet för förskotten (a.prop. s. 90).

Enligt förarbetena avses med förskott alla former av tillskott som syftar till att den bostadssökande ska få förvärva bostadsrätt. Till dessa hör, liksom nämnts tidigare, lån och depositionsavgifter som är avsedda att gå i avräkning på de kommande avgifterna eller på annat sätt ge bostadssökande rätt till förvärv eller reservation av en viss lägenhet (a. prop. s. 91).

Fråga kan ställas om inte tecknande av föravtal med byggföretag och krav på erläggande av bokningsavgift utgör sätt att kringgå bestämmelserna om reglerna om förhandsavtal och förskott i bostadsrättslagen. Några krav på avtalens utformning eller innehåll finns inte, än mindre krav på att byggföretagen måste tillhandahålla någon kalkyl eller plan.

¹⁴ Artikel av Kainz Rognerud i Dagens Nyheter den 2 mars 2004, ”JM backar om bokningsavgifter”.

Genom avtalen förbinder sig byggföretagen att förmedla en bostadsrätt som i ett senare skede upplåts av bostadsrättsföreningen, som även denna i praktiken består av representanter från byggföretaget. Den bostadssökande har således möjlighet att antingen fullfölja avtalet och senare ingå ett förhandsavtal och/eller ett upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen, eller avstå och därmed frånträda avtalet. Detta gör att boknings- och reservationsavtal i praktiken utgör optionsavtal. Utredningen har i avsnitt 9.8.4 föreslagit att såväl optionsavtal vid upplåtelse som vid överlåtelse inte ska vara tillåtna.

Ett problem i sammanhanget är att det formellt inte är bostadsrättsföreningen utan ett byggföretag som är motpart i de aktuella föravtalen. Eftersom det är byggföretaget som bildar bostadsrättsföreningen och tillsätter styrelse, kan det dock i praktiken sägas föreligga partsidentitet mellan föreningen och byggföretaget. De regler som riktar sig mot bostadsrättsföreningarna bör, på grund av partsidentiteten, möjligen kunna ses som förhållningsregler som skulle kunna appliceras även på byggföretagen. Intar man detta synsätt är det enligt utredningens mening svårt att se att byggföretagen, till skillnad från bostadsrättsföreningarna, skulle ha möjlighet att ingå föravtal och uppbära avgifter utan att beakta reglerna i 5 kap. BRL. Om så vore fallet skulle bostadsrättsföreningen i princip kunna strunta i att ingå förhandsavtal och i stället ingå andra, för konsumenten ofördelaktiga avtal, med motiveringen att de gör det i egenskap av byggföretag, och inte bostadsrättsförening. Hela idén om konsumentskydd vid förhandsavtal skulle då bortfalla.

Ser man till departementschefens uttalanden i förarbetena finns det vid nyproduktion anledning att anta att även byggföretagen, om de agerar i egenskap av bostadsrättsföreningar, omfattas av förbudet att ta emot förskott eller andra avgifter i strid med bestämmelserna i 5 kap. 8 § BRL. Mot detta kan invändas att bestämmelserna i 5 kap. BRL tar sikte på förhandsavtal, och inte bokningsavtal eller andra typer av föravtal, och att detta således skulle kunna öppna upp möjligheter för byggföretagen att, i ett tidigare skede än förhandsavtal, ta emot avgifter från bostadssökande. En sådan tolkning förefaller dock inte överensstämja med departementschefens uttalande som explicit omnämner avgifter ”som är avsedda att gå i avräkning på de kommande avgifterna eller på annat sätt ge en bostadssökande rätt till förvärv eller reservation av en viss lägenhet”. Även om

uttalandet tar sikte på situationen vid förhandsavtal kan det tolkas som ett förbud mot att ta emot avgifter eller förskott i samtliga sammanhang där avsikten är att ge den bostadssökande rätt till reservation, exempelvis genom ett boknings- eller reservationsavtal.

Vidare klargjorde departementschefen att en av de två förutsättningar för att föreningarna ska få ta emot förskott är att det överhuvudtaget finns ett förhandsavtal. Finns inget förhandsavtal faller således möjligheten för föreningarna att ta emot förskott.

Uppenbarligen är avsikten att förhandsavtal ska vara det enda sättet att binda spekulanter på. Ett förhandsavtal som ingås i strid med kraven i 5 kap. 3 § bl.a. formkrav och en kostnadskalkyl som ska vara granskad och upprättad på visst sätt, är ogiltigt (5 kap.4 § BRL).

Enligt utredningens mening synes lagstiftarens intentioner ha varit att en bostadsrättsförening inte ska kunna binda spekulanter på annat sätt än genom förhandsavtal. Även om ett boknings- eller reservationsavtal inte anses bindande i den bemärkelsen att den bostadssökande åläggs att fullfölja köpet av den tilltänkta bostaden uppstår ändå ömsesidig bundenhet då den bostadssökande ofta inte har full frihet att frånträda avtalet utan att förlora i vart fall del av den erlagda bokningsavgiften.

Å andra sidan kan hävdas att boknings- och reservationsavtalen inte medför ett lika stort åtagande för konsumenten som förhandsavtalet och därför kan upplevas som något positivt för bostadsköparen. Genom att teckna ett bokningsavtal har den bostadssökande fortfarande stor valfrihet att välja huruvida denne verkligen vill genomföra sitt köp eller ej, till en förhållandevis låg kostnad.

De formkrav som uppställs för förhandsavtal kan tyckas tala för att man antingen ska uppställa lika stränga formkrav vid andra typer av föravtal, alternativt inte tillåta andra föravtal än förhandsavtal. För att tillåta andra typer av föravtal talar det faktum att dessa har ett annat syfte, andra och mildare rättsverkningar, samt en annan partskonstellation.

Sammantaget anser utredningen att användningen av andra typer av föravtal än det lagstadgade förhandavtalet medför ekonomiska risker framför allt för de konsumenter som väljer att köpa nyproducerade bostadsrätter. En avsaknad av reglering av föravtal som tillhandahålls av byggföretagen eller avsaknad av förbud medför vidare att rättsverkningar av denna typ av avtal framstår som oklara,

särskilt ur konsumentens synvinkel. Således harmoniserar inte användandet av föravtal i form av t.ex. boknings- och reservationsavtal med konsumentskyddet i 5 kap. BRL. Genom förekomsten av avtal som syftar till köp av bostadsrättslägenhet riskerar det formkrav som i dag finns avseende förhandsavtal att uttunnas och därmed beröva konsumenter det skydd som bostadsrättslagen tillhandahåller. Särskilt framträdande synes detta vara då avtalet inte efterföljs av ett förhandsavtal utan direkt av ett upplåtelseavtal.

Det framstår som att sådana föravtal som tecknas med byggföretaget som motpart och vars syfte är att binda en bostadssökande till köp av en viss bostadsrättslägenhet inte är förenligt med lagstiftarens intentioner utan kan sägas utgöra försök att kringgå reglerna om förhandsavtal och förskott i bostadsrättslagen. Detta eftersom partskonstellationen kan genomlysas och man kan se något som liknar partsidentitet mellan bostadsrättsföreningen och byggföretaget.

Utredningens föreslår därför att föravtal som tecknas med byggföretaget som motpart t.ex. boknings- och reservationsavtal, vars syfte är att binda en bostadssökande till köp av en viss bostadsrättslägenhet, inte ska vara tillåtna (jfr även avsnitt 9.8.4).

Det är med denna utgångspunkt inte meningsfullt att införa särskilda bestämmelser om boknings- och reservationsavtal eller ställa upp analogivisa skyddsregler för konsumenterna.

9.8.6 Associationsrättsligt samtycke och skadestånd

Utredningens bedömning: Den byggande styrelsens skadeståndsansvar bör för närvarande inte särregleras.

Inom byggmästarbildade föreningar finns en risk för att det uppstår en intressegemenskap mellan föreningen och entreprenören som, i förhållande till enskilda blivande medlemmar, kan resultera i konflikter av bl.a. konsumenträttslig natur.

Sedan länge gäller att föreningsmedlemmar har rätt att samtycka till beslut som är oförenliga med medlemsskyddsnormer. Däremot har osäkerhet förelegat om samtliga medlemmars samtycke till ett för föreningen skadebringande beslut sätter föreningens rätt till skadestånd ur spel. I och med avgörandet från Högsta domstolen,

NJA 2013 s. 117, står klart att så är fallet (för en närmare beskrivning av rättsfallet se avsnitt 9.6.3). Av rättsfallet följer att föreningens rätt till skadestånd av styrelseledamöter är nödvändigt villkorad av att inte samtliga föreningsmedlemmar samtyckt till det skadebringande beslutet. Har samtliga medlemmar samtyckt till beslutet uppstår således ingen skadeståndsfordran för föreningen.

Samtyckesprincipen är en grundläggande associationsrättslig norm som möjliggör för enskilda medlemmar att sätta sina rättigheter ur spel med avseende på individuellt bestämda associationsbeslut. Föreligger samtycke från alla vars rättigheter berörs av ett beslut följer att beslutet är tillåtet i medlemsskyddshänseende.

Högsta domstolens ställningstagande har stor principiell betydelse för föreningsrätten dels som ett klargörande av att samtliga medlemmars samtycke sätter det s.k. interna skadeståndsansvaret ur spel, dels som en uttrycklig bekräftelse av det traditionella synsättet att föreningsintresset uttömmande består av intressen hos dem som vid varje given tidpunkt är medlemmar i föreningen.

Efter att ha konstaterat att de regler som det aktuella beslutet närmast kan tänkas ha varit oförenlig med, dvs. jävsregeln och generalklausulen i 6 kap. 10 och 13 §§ föreningslagen, omfattas av samtyckesprincipen ställer sig Högsta domstolen frågan om det finns skäl för avsteg från principen ifråga just för bostadsrättsföreningar. Frågan besvaras nekande, varför slutsatsen blir att ett beslut som inom en bostadsrättsförening har fattats med samtycke från alla som var medlemmar i föreningen när beslutet fattades inte kan föranleda skadeståndsskyldighet för styrelseledamöterna, även om det skulle vara ett för föreningen ogynnsamt beslut.

För att samtligas samtycke ska sätta föreningens rätt till skadestånd ur spel krävs att föreningsintresset endast omfattar intressen hos dem som vid varje given tidpunkt är medlemmar i föreningen. Av en sådan bestämning av föreningsintresset följer att samtliga medlemmars samtycke implicerar att beslutet ligger i föreningens intresse, alldeles oavsett vilka konsekvenser det får för föreningen. Sålunda tillägger domstolen att en annan slutsats än den valda "... skulle kunna sägas innebära att föreningen hade ett eget intresse som kunde vara skilt från medlemmarnas".

I det aktuella fallet hade de blivande medlemmarna, vid tidpunkten för det påstådda skadebringande beslutet, tecknat reservations-

avtal. Dessa följdes sedan av tecknande av upplåtelseavtal utan att byggbolaget informerade om den aktuella entreprenadändringen.

Sammantaget bekräftar rättsfallet NJA 2013 s. 117 den traditionella bilden av associationsrätten som ett privaträttsligt område med sina rötter i värden som privat äganderätt och individuell rättslig autonomi. Detta synsätt hindrar dock inte att rättsordningen slår vakt om andra värden och intressen som knyter an till associationsrättslig samverkan.

I likhet med det i rättsfallet skiljaktiga justitierådet menar utredningen att särdragen hos den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen emellanåt innebär att tillämpningen av associationsrättsliga bestämmelser får ett, från konsumentskyddssynpunkt, önskat utfall. Även om styrelsen har en s.k. sysslomannaställning och ska på ett lojalt sätt tillvarata alla medlemmars intressen omfattar den skyldigheten endast befintliga medlemmar och blir ganska tandlös om medlemmarna är synonyma med styrelsen. Byggmästarbildade föreningar fungerar inledningsvis endast som ett instrument för ett byggföretag att genomföra ett byggprojekt och ett sätt att marknadsföra bostadsrätter. De personer som under det inledande projektstadiet är medlemmar i en sådan förening är vanligtvis knutna till föreningens avtalsmotpart, byggföretaget. De företräder föreningen när entreprenadavtal ingås med byggföretaget och när den ekonomiska planen upprättas. Dessa medlemmar äger föreningen i formell mening men de har inte några egna intressen i den. Deras medverkan är betingad av kraven för att bilda en bostadsrättsförening. Föreningens medlemmars samtycke till styrelsens förvaltningsbeslut i detta skede avser alltså inte någon egen ekonomisk angelägenhet, utan samtycket innebär i stället ett förfogande över andra personers ekonomiska intressen.

Med hänsyn till föreningens långsiktiga syfte ter det sig därför naturligt att styrelsen ska beakta föreningens intresse utifrån även kommande medlemmars perspektiv. Det finns med nuvarande ordning risk för att den byggande styrelsen fattar ett beslut som är till nackdel för framtida medlemmar utan att behöva informera dessa och utan ansvar för konsekvenser. Interimsstyrelserna i byggföretagens nya föreningar kan teckna ofördelaktiga avtal även efter att den ekonomiska planen är godkänd – avtal som inte kan ifrågasättas av dem som har skrivit upplåtelseavtal så länge de inte är medlemmar. Bostadsrättsspekulanter köper så att säga ”grisen i säcken”.

Under dessa betingelser kan det finnas fog för att särreglera skadeståndsansvaret för interimsstyrelseledamöter i en byggmästarbildad förening. Ett rättsskydd skulle kunna utformas genom inskränkningar, till skillnad från omdefinieringar, av associationsintresset. Ett utökat skydd för framtida medlemmar i bostadsrättsföreningar skulle alltså med detta synsätt tillhandahållas genom specifika lagregler snarare än genom att inkludera framtida medlemmar i den intressekategori som definierar associationsintresset. Lämpligast är att man i sådana fall i bostadsrättslagen gör ett tillägg som särskilt reglerar den byggande styrelsens ansvar.

Som argument mot att expandera associationsintresset till att omfatta andra intressentkategorier kan framhållas dels svårigheterna att definiera ett skadeståndsansvar, dels de olägenheter (närmast i form av bristande förutsägbarhet i fråga om skyldigheter) som en sådan nyordning skulle innebära för enskilda styrelseledamöter. Det skulle också innebära ett avsteg från grundläggande associationsrättsliga principer rörande förutsättningarna för beslutsfattande inom föreningar.

Enligt utredningens mening är den springande punkten att den som ska ingå upplåtelseavtal med föreningen har rätt till ett korrekt underlag och information för sitt investeringsbeslut. Man måste så att säga veta vad man köper och ha en möjlighet att frånträda avtalet om det är något som väsentligen avviker ifrån det som är avtalat. Det är många gånger viktigare än att man alltid har en ovillkorlig rätt till skadestånd från styrelseledamöterna.

Ett sätt att ge förhandstecknaren såväl insyn och information som möjlighet att påverka är att bevilja förhandstecknare medlemskap i föreningen i samband med avtalet och därmed beslutanderätt på föreningsstämma. Detta torde dock vara svårt att förena med en rationell byggnadsverksamhet. Man skulle även kunna tänka sig en ordning där en utomstående, en förtroendevald, alltid ska ingå i en byggande styrelse som garant för att föreningens långsiktiga intresse iakttas. Ett sådant förslag innebär dock administrativa merkostnader och byråkrati som överväger fördelarna.

Genom utredningens förslag i avsnitten 9.8.2 och 9.8.3 om ett utökat krav på förhandsavtalets innehåll, informationsplikt för föreningen samt en vidgad möjlighet för förhandstecknare att frånträda förhandsavtalet vid väsentligt fel stärks konsumentskyddet avsevärt för förhandstecknare. Även genom utredningens förslag om

förbud för byggföretagen att teckna föravtal torde ett starkare skydd åstadkommas. Mot bakgrund härav anser utredningen att det för närvarande inte finns skäl för att föreslå en särreglering av den byggande styrelsens skadeståndsansvar.

9.8.7 Rätt att ta del av styrelsens protokoll?

Utredningens bedömning: En medlem eller utomstående ska inte heller fortsättningsvis ha rätt att ta del av styrelsens protokoll.

Den som står i begrepp att bli medlem i en byggmästarbildad bostadsrättsförening har självfallet ett intresse av att följa hur byggprojektet genomförs och av de beslut som fattas i föreningen innan han eller hon blir medlem. Skälet till att förhandsavtal förbjöds i 1971 års bostadsrättslag var ju bl.a. att lagstiftaren ville förhindra förhandstecknares utanförskap i förhållande till föreningen.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt är förhållandet delvis annorlunda. Den enskilde hyresgästen intar inte på samma sätt ställning av konsument som en lägenhetssökande vid nyproduktion. Det förutsätts tvärtom att hyresgästerna engagerar sig i föreningens bildning som medlemmar och tar ansvar för de beslut som fattas på föreningsstämman.

Ett sätt att öka insynen vore att låta de blivande medlemmarna få tillgång till styrelsens protokoll.

Reglerna om styrelseprotokoll återfinns i 6 kap, 8 § tredje stycket föreningslagen. Paragrafen anger att vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som undertecknas och justeras av ordföranden och den ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamöter och den verkställande direktören har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

Varken en medlem av föreningen eller utomstående har rätt att få ta del av styrelseprotokoll. Någon direkt lagregel finns inte om detta utan detta anses gälla som en allmän associationsrättslig princip. Styrelsen bestämmer med iakttagande av sin vårdnadsplikt om spridningen av protokollen. Detta oaktat har givetvis styrelsen en plikt att informera medlemmarna om de beslut som berör hela föreningen.

Revisorerna har dock alltid rätt att ta del av protokollen eftersom de ska granska verksamheten (Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 335).

Som skäl för dagens ordning kan anföras att styrelseprotokollen utgör styrelsens interna arbetsmaterial, vilket borgar för integritet och arbetsro för styrelsen. Som ledamot i styrelsen ska man inte löpande tvingas försvara olika beslut som medlemmarna har läst om i protokollet. En styrelseledamot är skyldig att iaktta tystnadsplikt om angelägenheter och förhållanden som kan skada föreningen. Utgångspunkten är också att kritik mot det som görs ska framställas på stämma.

Ett ytterligare skäl till att protokollen inte är tillgängliga för var och en är att de kan innehålla känsliga uppgifter för den enskilde medlemmen i form av bl.a. ekonomiska problem eller bråk mellan grannar. Protokollet kan även innehålla uppgifter om affärsmässiga relationer som kan tänkas skada föreningen t.ex. i en upphandlings-situation.

Mot bakgrund av ovanstående menar utredningen att det finns goda skäl för att en medlem eller utomstående även fortsättningsvis inte ska ha rätt att ta del av styrelsens protokoll.

9.8.8 Slutlig kostnad enligt 4 kap. 2 § BRL

Utredningens förslag: Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan ska det inte vara möjligt för en bostadsrättsförening att upplåta lägenheter utan tillstånd av Bolagsverket.

Enligt 4 kap. 2 § BRL måste Bolagsverkets tillstånd inhämtas till upplåtelsen, om upplåtelse av bostadsrätt till en bostadslägenhet sker innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma. Som regelsystemet är utformat kan således en ekonomisk plan registreras utan uppgift om slutlig kostnad i planen. Bostadsrättsföreningen får dock inte upplåta lägenheter med bostadsrätt med en sådan plan utan att den slutliga kostnaden redovisats på en föreningsstämma alternativt att tillstånd till bostadsrättsupplåtelse lämnas av Bolagsverket.

Bolagsverkets tillstånd ska lämnas om en ekonomisk plan har registrerats (utan slutlig kostnad) och om föreningen ställer en betryggande säkerhet för återbetalning av insatser och eventuella upplåtelseavgifter till bostadsrättshavaren.

Om upplåtelse sker i strid mot bestämmelsen kan detta medföra straffansvar enligt 10 kap. 3 § 2 BRL.

Regelsystemet innebär alltså att kravet på tillstånd av Bolagsverket – och därmed kravet på betryggande säkerhet – inte gäller i fall då den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma.

Under utredningens gång har det från flera håll framkommit att det i praktiken förekommer att byggföretag kringgår bestämmelsen om ställande av säkerhet i 4 kap. 2 § BRL. Det synes främst vara mindre byggföretag som kringgår regeln genom att på föreningsstämma, där de själva är de enda medlemmarna, fastställa att den slutliga kostnaden uppgår till ett visst antal kronor fastän den slutliga kostnaden då omöjligt kan vara känd t.ex. då huset ännu inte är färdigställt. Någon säkerhet behöver då inte ställas. Föreningens styrelse väljer i dessa fall att upprätta en ekonomisk plan utan slutlig kostnad för föreningens hus, eftersom intygsgivning av ekonomisk plan med slutlig kostnad förutsätter att byggnationen är färdigställd enligt Boverkets tillsynsbeslut.

De intygsgivare som utredningen har sammanträffat med har gjort gällande att detta kringgående utgör den största bristen med dagens konsumentskyddslagstiftning. Även representanter för Sveriges Byggindustrier har framhållit riskerna med kringgåendet av bestämmelsen.¹⁵

Vad som avses med slutlig kostnad har inte närmare preciserats i förarbetena. Enligt Boverkets förslag till nya allmänna råd vid uppförande av nya hus bör den totala kostnaden för föreningens fastighet endast anges som slutlig när entreprenaden är slutförd, godkänts vid slutbesiktningen, slutbesked meddelats och huset/en lämnats över till föreningen. I förekommande fall godtas interimistiskt slutbesked. (Se även Boverkets motivering i tillsynsbeslut den 24 mars 2016, dnr 414/15, 2809/15, 2279/15 och 2551/15.)

Mindre byggföretag är ibland angelägna om att upplåta lägenheterna med bostadsrätt så tidigt som möjligt under byggprocessen

¹⁵ Se även artikel av Johan Hellekant i Svenska dagbladet den 8 februari 2015 "Borättssköpare står utan skydd".

utan kostnad och arbete för ställande av säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatser. Bygghusföretagen är också intresserade av att ta in insatsen för varje bostadsrätt successivt under byggprocessen för att minska föreningens finansieringskostnad för byggnadskreditiv. I normalfallet skulle det krävas att säkerheten hos Bolagsverket ökade successivt med utökad insatsgaranti medförande kostnad för föreningen.

Ett annat typfall med redovisning av slutlig kostnad på föreningsstämma är när byggnationen i bostadsrättsförening omfattar ett större antal lägenheter. Då är det vanligt att inflyttning sker etappvis. I samband med inflyttningen vill byggföretaget/föreningen att förvärvaren ska betala hela insatsen för lägenheten. Men det går inte att få en ekonomisk plan med slutlig kostnad för föreningens hus intygsgiven förrän hela byggnationen av föreningens hus är färdigställd. I det läget förekommer att byggföretag/föreningar överväger att upprätta ekonomisk plan utan slutlig kostnad för att i stället redovisa den slutliga kostnaden på en föreningsstämma och därmed möjliggöra uttag av hela insatsen för lägenheter i t.ex. etapp 1 utan att ställa säkerhet hos Bolagsverket.

Det förekommer också att det i ekonomiska planer anges att den slutliga kostnaden är känd trots att det vid planens upprättande och registrering pågår ett visst ombyggnadsarbete i föreningens hus eller att alla kostnader för föreningen ännu inte är kända. Det kan i sådana fall ifrågasättas om den slutliga kostnaden verkligen är känd och därmed om upplåtelse kan ske utan något tillstånd. Detta är dock en fråga för intygsgivarna (intygsgivning, se kap. 8).¹⁶

Utredningen kan konstatera att bestämmelsen i 4 kap. 2 § BRL ger den som betalat en avgift för bostadsrätten en garanti för att få ersättning som denne är berättigad till om man utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten. Bestämmelsen är således central ur konsumentskyddssynpunkt. Om säkerhet inte ställs enligt bestämmelsen kan annars bostadsrättshavaren känna sig tvingad att avstå från sin uppsägningsrätt och behålla bostadsrätten för att skydda det kapital han har investerat.

¹⁶ I det s.k. Norrtäljemålet vid Stockholms tingsrätt, mål T 16624-14, gällande skadeståndstalan mot två intygsgivare anges i stämningsansökan att endast hälften av föreningens 33 lägenheter var färdigställda när föreningen gick i konkurs. Ändå uppgavs det i den ekonomiska planen, med intygsgivarnas underskrift, att slutkostnaderna var kända.

För att öka konsumentskyddet kan antingen möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma enligt 4 kap. 2 § första stycket BRL utgå ur lagtexten eller så kan lagtexten kompletteras med uppgift om när den slutliga kostnaden först kan antas vara känd.

Enligt utredningens mening är det svårt för nytillträdda bostadsrättshavare att förstå innebörden av att slutlig kostnad har fastställts på föreningsstämma. Vidare är rättsverkningarna kring förfarandet osäkra. Utredningen föreslår därför att möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma enligt 4 kap. 2 § första stycket tas bort.

I 4 kap. 2 § tredje stycket anges att föreningen ska återställa säkerheten sedan ett år har förflutit efter det att den slutliga kostnaden (som inte finns i den ekonomiska planen) har redovisats på en föreningsstämma. Föreningsstämmans beslut i första och tredje stycket har således olika betydelser. Enligt första stycket ska slutlig kostnad redovisas på föreningsstämman för att möjliggöra bostadsrättsupplåtelse och i tredje stycket för att möjliggöra för föreningen att hos Bolagsverket begära att säkerheten som förvaras hos Bolagsverket återställs till föreningen som i sin tur ska återställa den garantiutställaren. Ordalydelsen i det tredje stycket kan därför vara oförändrad även om möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma i första stycket tas bort.

10 Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

10.1 Inledning

Bostadsrätternas ökande värde gör det allt viktigare att det finns ett välfungerande regelverk kring överlåtelse och pantsättning. I olika sammanhang och sedan lång tid tillbaka har det framhållits att nuvarande ordning, främst gällande pantsättning av bostadsrätter, i flera avseenden är otillfredsställande för en kreditgivning av den omfattning som nu är aktuell.

Till skillnad från fastigheter finns det inget centralt register över bostadsrätter. Avsaknaden av ett sådant register leder bl.a. till att det är administrativt krångligt och tidskrävande för kreditinstituten att hantera bostadsrättskrediter. Om föreningen inte hanterar underrettelserna och anteckningarna av pantsättningarna på ett korrekt sätt kan det leda till att lägenhetsförteckningarna innehåller felaktiga uppgifter om panterna.

Frågan om ett nationellt bostadsrättsregister, i syfte att stärka skyddet vid överlåtelse och pantsättning, har utretts vid flera tillfällen utan att regeringen har gått vidare med förslagen om inrättande av ett sådant register (se bl.a. Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister, SOU 1998:80 och Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter, Ds 2007:12).

I detta kapitel överväger utredningen andra tänkbara möjligheter än införandet av ett bostadsrättsregister för att stärka skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelse och pantsättning, bl.a. förändringar gällande reglerna om lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § BRL).

Även frågor kopplade till medlemskap i föreningen övervägs i kapitlet.

10.2 Uppdraget

Med de utgångspunkter som angetts i avsnitt 10.1 ska utredaren ta ställning till

- om inte bara medlemskapet i föreningen utan också tillträdet till bostadsrätten ska ha betydelse för övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare,
- om reglerna kring lägenhetsförteckningen bör skärpas och om skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelser och pantsättningar bör stärkas på något annat sätt, och
- om en bostadsrättsförening bör vara skyldig att anteckna i lägenhetsförteckningen att en bostadsrätt har utmätts.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

10.3 Medlems- och lägenhetsförteckningen

10.3.1 Inledning

En bostadsrättsförenings styrelse har skyldighet att föra såväl en medlems- som en lägenhetsförteckning. I praktiken köps emellertid ofta dessa förvaltningstjänster in av någon professionell förvaltare (9 kap. 8 § BRL).

Av 9 kap. 9 och 10 §§ BRL framgår vilka obligatoriska uppgifter som ska finnas med i dessa förteckningar. Förteckningarna kan föras på olika sätt, antingen i form av betryggande lösblads- eller kortsystem eller också med automatisk databehandling eller på liknande sätt.

10.3.2 Medlemsförteckningen

Medlemsförteckningen ska omfatta alla medlemmar. Namn, adress samt uppgift om den bostadsrätt som medlemmen har ska framgå (9 kap. 9 § BRL). På föreningsstämma kan förteckningen tjäna som bevis på vilka som är röstberättigade och sålunda utgöra underlag för röstlängden.

Till skillnad från lägenhetsförteckningen är medlemsförteckningen offentlig, vilket innebär att den ska hållas tillgänglig för den som vill se den, t.ex. köpare, mäklare, myndigheter med flera. Skyldigheten att föra medlemsförteckning och att hålla den tillgänglig är straffsanktionerad (10 kap. 3 § 5 och 6 BRL).

Den 1 juli 2016 trädde en omfattande modernisering av föreningslagen i kraft vilket innebar att bl.a. reglerna kring medlemsförteckningen skärptes i bostadsrättsföreningar. Genom lagändringarna infördes tydligare bestämmelser om bl.a. upprättande och förande av medlemsförteckning samt om bevarande av förteckningen. Det infördes bl.a. krav på att förteckningen ska innehålla uppgift om när en medlem har trätt in i föreningen. Även föreningarnas personuppgiftsansvar för förteckningen tydliggjordes (9, 9 a och b §§ BRL).

Även om revisorn redan tidigare hade att, som en del av kontrollen av styrelsens förvaltning, granska att medlemsförteckningen sköttes på ett korrekt sätt ansåg regeringen att det fanns anledning att understryka detta ansvar ytterligare. Enligt regeringen kan en ökad revisorskontroll vara ägnad att minska de brister som finns i hanteringen av medlemsförteckningarna (a. prop. s. 121). Det infördes därför genom 2016 års ändringar även en särskild bestämmelse om att revisorn ska uttala sig om huruvida förteckningen har skötts på ett riktigt sätt (8 kap. 13 § tredje stycket tredje meningen föreningslagen).

10.3.3 Lägenhetsförteckningen

I en bostadsrättsförening har även lägenhetsförteckningen en stor betydelse. I förteckningen behöver endast tas upp de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (9 kap. 8 §). Lägenheter som är upplåtna med hyresrätt omfattas inte.

I 9 kap. 10 § BRL anges vilka uppgifter som ska tas upp i lägenhetsförteckningen som ska finnas för varje lägenhet i bostadsrättsföreningen. Något hinder mot att även ta in andra uppgifter som rör mellanhavandet mellan föreningen och bostadsrättshavaren torde inte föreligga.

Enligt bestämmelsens första stycke ska följande uppgifter framgå av lägenhetsförteckningen.

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn, samt
4. insatsen för bostadsrätten.

I det andra och tredje styckena tilläggs följande. Uppgifterna ska genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt. Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, ska detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt ska en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Av fjärde stycket framgår att dagen för anteckningen ska anges.

10.4 Övergång av bostadsrätt

10.4.1 Inledning

En bostadsrätt är lös egendom. När den överlåts mellan två privatpersoner gäller därför köplagen (1990:931). Det finns dock även i bostadsrättslagen regler som har betydelse för det rättsliga skyddet för säljare, köpare, bostadsrättsförening och kreditgivare vid överlåtelse.¹

För överlåtelse av bostadsrätt uppställs i 6 kap. 4 § BRL vissa formkrav. Överlåtelseavtalet ska vara skriftligt och undertecknas av parterna. Överlåtelseavtalet ska vidare innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser och, i förekommande fall, om priset.

Om formföreskrifterna inte uppfylls, är överlåtelsen ogiltig (6 kap. 5 § tredje stycket BRL). Liksom vid upplåtelse finns en preskriptionstid beträffande ogiltigheten. Talan måste väckas inom två år från den dag överlåtelsen skedde.

I 6 kap 5 § första stycket BRL föreskrivs att en överlåtelse är ogiltig om förvärvaren inte antas som medlem. Likaså är en pantförskrivning som förvärvaren gör innan han eller hon har antagits som medlem också den ogiltig, om medlemskap vägras (angående pant-

¹ Det gäller exempelvis reglerna om köparens rätt till medlemskap i föreningen (2 kap. BRL), reglerna om övergång av bostadsrätt (6 kap. BRL) och reglerna om medlems- och lägenhetsförteckning (9 kap. 8-11 §§ BRL).

sättning av bostadsrätt, se avsnitt 10.5). Innebörden av bestämmelsen är att en överlåtelse av bostadsrätt alltid sker under förbehåll att föreningen godtar förvärvaren som medlem. Om den som förvärvat bostadsrätt vägras inträde i föreningen, skulle han eller hon med hänsyn till att normalt endast medlem får utöva bostadsrätt försättas i en besvärlig situation om fånet likväl blev giltigt. Överlåtaren är intill dess medlemsantagningen skett att betrakta som bostadsrätts-havare. Det är honom eller henne som bostadsrättens ekonomiska värde tillkommer och det är han eller hon som utövar bostadsrätten (Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 171).

En medlem i en bostadsrättsförening får inte utträda eller utslutas ur en förening så länge denne innehar en bostadsrätt.

10.4.2 Ansvaret för förpliktelser vid överlåtelse av bostadsrätt

I förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren

För att säkerställa att föreningen och övriga bostadsrättshavares intressen blir tillräckligt beaktade när bostadsrätten övergår på annan, har styrelsen tillagts rätt att inom vissa gränser pröva om en förvärvare ska antas till medlem i föreningen och därigenom få rätt att utöva bostadsrätten. Medlemskapsreglerna återfinns i 2 kap. BRL.

I det vanligaste fallet av överlåtelse, då en bostadsrätt överläts till annan än medlem, växlar ansvaret för förpliktelser mot föreningen naturligt nog när den nya innehavaren antas som medlem. I övriga fall krävs en särskild underrättelse till föreningen för att ansvaret för förpliktelserna mot föreningen ska växla (6 kap. 6 § BRL, se även rättsfallet NJA 1996 A 3 där Högsta domstolen gjorde vissa uttalanden om en klausul som angav att köparen från och med tillträdesdagen övertog samtliga säljarens rättigheter och skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen).

Eventuella sidoavtal t.ex. avtal om garageplats eller extra förråd, som överlåtaren träffat med föreningen, upphör i och med att förvärvaren antas som medlem och överlåtarens medlemskap upphör.

Före den 1 januari 1996 innebar regleringen av betalningsansvaret vid övergång av bostadsrätt att överlåtaren och förvärvaren solidariskt svarade för de förpliktelser som hade uppkommit före övergången.

Numera finns det emellertid, som framgår av 7 kap. 16 a § BRL, en legal panträtt för föreningen. Detta innebär att föreningen har en panträtt med bästa förmånsläge i bostadsrätten för sina fordringar på avgifter mot bostadsrättshavaren. Mot bakgrund av införandet av den legala panträtten ansåg lagstiftaren att förvärvarens betalningsansvar för tidigare innehavares skulder mot föreningen kunde slopas vid köp, byte och gåva. Det framgår av 6 kap. 8 § BRL.

I förhållandet mellan köpare och säljare sinsemellan

BRL bestämmelser om övergång tar i första hand sikte på förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Bestämmelserna i bostadsrättslagen anger inte vem av överlåtaren och förvärvaren som slutligt ska stå för en viss kostnad. De obligationsrättsliga frågor som kan bli aktuella när bostadsrätten försäljs, övergår på annat sätt, utmäts eller pantsätts, får regleras civilrättsligt mellan parterna. Om inte något annat har avtalats gäller dock köplagen (1990:931).

Köplagen gör inte något undantag för köp eller byte av bostadsrätt och är alltså tillämplig i dessa fall (1 § köplagen). Bestämmelserna i köplagen är emellertid främst utformade med tanke på varor och andra lösa saker. Bostadsrättens speciella karaktär har därför ansetts kunna motivera att avsteg görs från de regler som gäller köp av lös egendom i allmänhet (jfr prop. 1988/89:76 s. 61). Reglerna i jordabalken om köp av fast egendom kan i vissa fall få betydelse.

Enligt köplagen är det typiskt sett så att ansvaret ligger kvar hos säljaren ända fram till tillträdesdagen, även om denne flyttat ut tidigare. Fram till tillträdesdagen ska således överlåtaren dels bära risken för att lägenheten skadas (den s.k. faran för lägenheten), dels ansvara för att lägenheten vårdas väl (jfr 13 § köplagen).

Om inte annat har avtalats övergår ansvaret för lägenheten således till förvärvaren från och med tillträdesdagen och det även om förvärvaren inte tillträder lägenheten i rätt tid. Har lägenheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken överlåtaren står faran, får förvärvaren göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet.

Frågan om bostadsrätten är felaktig ska bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet när risken för bostadsrätten går över på köparen.

Säljaren svarar för fel som har funnits vid denna tidpunkt även om felet visar sig först senare.

10.4.3 Sakrättsligt skydd vid överlåtelse

Sakrättsliga frågor vid överlåtelse dvs. rättsskyddet mot tredje man behandlas i princip inte i bostadsrättslagen utan får avgöras enligt andra civilrättsliga regler.

Man brukar i sakrättsligt hänseende jämställa innehavet av bostadsrätt med en fordringsrätt där föreningen är gäldenär och bostadsrättshavaren borgenär. Vid överlåtelse anses då, såsom i andra sammanhang, reglerna om enkla skuldebrev i skuldebrevslagen (1936:81) bli analogt tillämpliga. En analog tillämpning av dessa regler betyder bl.a. att förvärvaren inte kan få en bättre rätt mot föreningen än den överlåtaren hade (31 § skuldebrevslagen). Ett utslag av denna princip är att det inte anses möjligt att göra ett godtrosförvärv av bostadsrätt (se bl.a. NJA 1992 s. 6). En tidigare ägare kan således komma att återfå bostadsrätten genom att åberopa att han har förlorat rådigheten över bostadsrätten genom rättshandlingar som är ogiltiga. Detta avviker från de principer som gäller för överlåtelse av fast egendom.

Innebörden av en analog tillämpning av regeln i 31 § skuldebrevslagen blir också att en förvärvare av bostadsrätt får skydd mot överlåtarens borgenärer när föreningen underrättas om överlåtelsen (s.k. denuntiation). Detta sker normalt när överlåtelseavtalet är under-tecknat och förvärvaren ansöker om medlemskap i föreningen. Det blir alltså då som förvärvet är sakrättsligt fullbordat och bostadsrätten i princip inte kan dras in i överlåtarens konkurs eller utmätas för dennes skulder (se Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, 5 uppl. 2014, s. 152 f. och rättsfallet NJA 1971 s. 66).

Bestämmelsen i 31 § andra stycket skuldebrevslagen torde bli analogt tillämplig också vid dubbelöverlåtelse av bostadsrätt. Huvudregeln är att tidigare överlåtelse gäller framför senare på samma sätt som gäller vid dubbelupplåtelse (4 kap. 10 § BRL). Denuntiation till föreningen har dock betydelse även i detta fall. Om den senare förvärvaren var i god tro och denuntierar föreningen först, har han företräde framför den förste förvärvaren. Samma verkan har denuntiationen vid dubbelpantsättning.

10.5 Pantsättning av bostadsrätt

10.5.1 Inledning

När en bostadsrätt pantsätts innebär det att långivaren (panthavaren) har företräde till utdelning vid en utmätning av bostadsrätten, vid bostadsrättshavarens konkurs eller vid tvångsförsäljning. Panten är en särskild förmånsrätt, alltså en prioriterad fordran som ger rätt till utdelning före den eller dem som har sämre förmånsrätt.

En bostadsrätt kan pantsättas, i princip hur många gånger som helst, och föreningen kan aldrig neka en medlem att pantsätta sin lägenhet.

I takt med det ökade lånebehov som har blivit följderna av stigande insatser och överlåtelsepriser har pantsättning av bostadsrätt blivit vanligare och frågor om bostadsrättens värde som pant har tilldragit sig stor uppmärksamhet. Uppskattningsvis är drygt hälften av alla bostadsrätter pantsatta. I storstadsområdena torde dock en betydligt större andel vara föremål för pantsättning. Andelen pantsatta bostadsrätter är också hög bland de bostadsrätter som försäljs (se Ds 2007:12).

10.5.2 Historik

Högsta domstolen slog redan i rättsfallet NJA 1939 s. 162 fast att andelsrätt i bostadsrättsförening kunde utgöra föremål för laga pantsättning.

När det gäller skyddet gentemot bostadsrättshavarens borgenärer har det funnits olika uppfattningar om vad som krävs för att uppnå sådant skydd vid pantsättning av bostadsrätt. Enligt 33 § i 1930 års bostadsrättslag skulle ett bostadsrättsbevis utfärdas för varje bostadsrättshavare. En åsikt som hävdades var att det krävdes att bostadsrättsbeviset överlämnades till panthavaren, att avsikten att pantsätta bostadsrätten hade kommit till klart uttryck, t.ex. genom upprättande av skriftligt avtal, samt att bostadsrättsföreningen underrättades om pantsättningen. Andra ansåg att sakrättsligt skydd kunde uppkomma genom underrättelse till bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättskommittén föreslog i sitt betänkande Bostadsrätt (SOU 1969:4) att pantförskrivning av bostadsrätt skulle ske skriftligen. Pantförskrivningen skulle enligt förslaget utformas som ett

medgivande från bostadsrättshavaren till pantsättning och i medgivandet skulle anges den bostadsrätt pantsättningen avsåg. För sakrättsligt skydd av pantsättningen ställde kommittén upp ett krav på underrättelse till bostadsrättsföreningen.

Liksom när det gällde överlåtelse av bostadsrätt uttalade departementschefen i förarbetena till 1971 års bostadsrättslag att anledning saknades att i lagen ta upp regler som inte direkt berör föreningen och förordade en analogisk tillämpning av reglerna i skuldebrevslagen för enkla skuldebrev (prop. 1971:12 s. 106). Det kan då nämnas att i och med 1971 års lag var det inte längre obligatoriskt att utfärda bostadsrättsbevis. Genom lagen infördes skyldighet för bostadsrättsföreningen att i lägenhetsförteckning anteckna pantsättning av en bostadsrätt så snart föreningen hade underrättats om sådan. Denna ordning gäller fortfarande.

Det har sedan lång tid tillbaka ansetts föreligga ett behov av att förändra systemet med pantsättning av bostadsrätter och att införa ett register över bostadsrätter. Bl.a. uttalade bostadsutskottet i anslutning till budgetpropositionen 1992/93 att ett bostadsrättsregister borde övervägas. I en departementspromemoria några år senare (Ds 1994:59) föreslogs att ett statligt register över bostadsrätter skulle inrättas.

År 1996 tillkallade regeringen en särskild utredare med uppdrag att bl.a. föreslå hur ett offentligt register över bostadsrätter skulle utformas. Det ingick också i utredarens uppdrag att ta fram ett nytt system för pantsättning av bostadsrätter. Bostadsrättsutredningen föreslog i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80) ett system med bostadsrättsinteckningar och att ett centralt och offentligt bostadsrättsregister skulle inrättas. Förslagen syftade till att förstärka bostadsrätterna som kreditobjekt och få bort oklarheter i rättsläget. I betänkandet uttalas att oklarheter finns när det gäller företrädesrätten mellan panthavare, bl.a. beroende på bristfälliga pantnoteringar i föreningarnas lägenhetsregister. Vidare påvisades att det även förekom dolda panträtter dvs. panträtter som överhuvudtaget inte hade antecknats i lägenhetsregister.

Bostadsrättsutredningens förslag om ett säkrare pantsättnings-system har hittills inte lett till någon lagstiftning.

Under beredningstiden i Regeringskansliet lämnade en projektgrupp² ett förslag till ett privat register över bostadsrätter. Projektgruppens förslag innebar att en underrättelse till bostadsrättsförbundet alltjämt skulle utgöra det sakrättsliga momentet vid pantsättning. Projektgruppens föreslagna registermodell byggde på dagens lägenhetsförteckningar,³ som i stor utsträckning sköts av professionella förvaltare. Projektgruppen föreslog att alla förteckningar skulle föras med hjälp av automatisk databehandling samt att dessa på visst sätt skulle bindas samman med varandra. Huvudmannaskapet för registret skulle anförtros en organisation eller förening med medlemmar från en bostadsrättsorganisation och kreditgivare.

Regeringen tillsatte härefter en särskild utredare som skulle utvärdera vilket förslag till register som var att föredra. I departementspromemorian Bostadsrättsregister några modeller för registrering av bostadsrätter (Ds 2007:12) presenterade emellertid utredaren ett tredje förslag. Utredaren ansåg i första hand att inte något av de två lämnade förslagen borde genomföras. Bostadsrättsutredningens förslag var dock enligt utredaren att föredra framför projektgruppens förslag. Utredaren föreslog som ett tredje alternativ ett bostadsrättsregister under Lantmäteriverkets personuppgiftsansvar. Registret skulle dock skötas av bostadsrättsföreningarna själva och kreditinstitut. Inte heller detta förslag har hittills lett till någon lagstiftning.

10.5.3 Allmänt om pantsättning

De obligationsrättsliga och sakrättsliga frågorna gällande pantsättning är som tidigare nämnts inte reglerade i bostadsrättslagen. Gällande rätt i dessa frågor har i stället utmejslats genom rättspraxis och doktrin.

Det finns dock en bestämmelse i bostadsrättslagen som berör det sakrättsliga skyddet vid pantsättning av bostadsrätt. Enligt 9 kap. 10 §

² Projektgruppen bestod av representanter från de större bostadsrättsorganisationerna och Svenska Bankföreningen.

³ Lagen (2006:378) om lägenhetsregister. Ordningen med ett lägenhetsregister, det rör sig om ett för hela landet gemensamt register, syftar bl.a. till att ersätta de folk- och bostadsräkningar som har förekommit tidigare. Lantmäteriverket ansvarar för registret.

tredje stycket är bostadsrättsföreningen skyldig att anteckna en pantsättning i lägenhetsförteckningen när den underrättas om en sådan.

Några särskilda formföreskrifter för pantsättning av en bostadsrätt finns inte i. I praktiken förekommer det inte att pantsättning sker i annat än skriftlig form. I förhållandet mellan parterna uppkommer en giltig pantsättning redan genom överenskommelsen. Inom familjerätten finns det för gifta och sambor dock krav på samtycke från den andra maken eller sambon i vissa situationer.

När det gäller skyddet gentemot bostadsrättshavarens borgenärer är det numera allmänt accepterat att detta skydd uppstår genom underrättelse till bostadsrättsföreningen (se t.ex. rättsfallet NJA 1971 s. 66 och prop. 1995/96:17 s. 28). Underrättelse torde kunna lämnas av såväl bostadsrättshavare som panthavaren.

Någon bestämmelse om hur en underrättelse ska ske och när den ska anses fullgjord finns inte (jfr i andra fall 7 kap. 32 § BRL). Det torde därför ankomma på den som påstår att underrättelse skett att visa detta samt underrättelsens innehåll. På samma sätt som när det gäller överlåtelse av bostadsrätt rör det sig alltså om en analog tillämpning av reglerna i skuldebrevslagen.

Den som inte fullgör skyldigheten att föra in pantsättningen i lägenhetsförteckningen kan dömas till böter enligt 10 kap. 3 § BRL.

Om en pantsatt bostadsrätt övergår till en ny ägare består panten, enligt den huvudprincip om panträttens bestånd vid ägarövergång som gäller inom sakrätten. Panthavaren kan således begära utmätning av bostadsrätten trots att den bytt ägare. Föreningen är inte skyldig att underrätta köparen och inte heller nya panthavare om att bostadsrätten är pantsatt. Det ankommer på köparen respektive panthavaren att ta reda på detta.

10.5.4 Bostadsrättsföreningens legala panträtt

En bostadsrättsförening har s.k. legal panträtt till säkerhet för vissa av de avgifter som en medlem är skyldig att betala till föreningen (7 kap. 16 a § BRL).

Det är en panträtt som enligt huvudregeln har den bästa förmånsrätten. Bostadsrättsföreningen har emellertid en viss underrättelseskyldighet till kända panthavare och om denna försummas påverkas

möjligheterna att få ut betalning vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

Enligt 7 kap. 31 § BRL ska en förening som har underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, utan dröjsmål underrätta panthavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som av årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalningen mer än två veckor från förfallodagen. I annat fall har föreningen inte bättre rätt än andra godtroende panthavare vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen i fråga om vissa avgiftsbelopp.

10.6 Krav på en denuntiation

I den sakrättsliga litteraturen har det diskuterats vilka krav som bör ställas på en denuntiation (se t.ex. Walin, Millqvist, Persson, Pant-rätt, uppl. 3 2012, s. 160 ff. och Helander, Kreditsäkerhet i lös egen-dom, 1984, s. 474 f.).

Dessa diskussioner är dock inte särskilt inriktade på bostads-rätter. Enligt Walin måste denuntiationen ange det objekt som pant-sättningen avser. Däremot menar han att panthavarens namn inte behöver anges, utan att det är tillräckligt att denne förr eller senare kan identifieras. Denna ståndpunkt intar han bl.a. efter en jämförelse med vad som gäller för denuntiation vid överlåtelse.

Enligt Rodhe måste en denuntiation troligen innehålla namnet på den till vilken en överlåtelse har skett (Rodhe, Handbok i sakrätt, 1985, s. 57). En del problem med Walins synsätt har uppmärksam-mats. Frågan har ställts om någon annan än pantsättaren kan begära avnotering av pantsättningen när panthavaren är anonym. För det fall detta inte skulle accepteras har möjligheten påpekats för pant-sättaren att låta någon annan än den verkliga panthavaren begära notering utan att föreningen har möjlighet att kontrollera med den verkliga panthavaren (Jensen, Bostadsrätter och denuntiationer, Bostadsrättens värde, 1997, s. 30). (Jfr också bostadsrättsföreningens underrättelseskyldighet till kända panthavare i avsnitt 7 kap. 31 BRL, vilket talar för att denuntiationen bör innehålla namnet på pant-havaren, se vidare avsnitt 10.5.4).

I rättsfallet NJA 1994 s. 668 hade Högsta domstolen att ta ställ-ning till huruvida en underrättelse till bostadsrättsförening var så

tydlig att en gällande panträtt bestod eller om en ny pantsättning skulle anses ha skett. Domstolen slog bl.a. fast att det inte kunde anses ha ålegat bostadsrättsföreningen att förvissa sig om den rätta innebörden av denuntiationen.

10.7 Problem kring förvärv och pantsättning

I direktiven till Bostadsrättsutredningen (dir. 1996:108) tas en del brister upp med den rådande ordningen vid förvärv och pantsättning av bostadsrätter, vilka synes vara lika aktuella än i dag.

Direktiven pekar på att det förekommer att styrelsen i en bostadsrättsföreningen får en underrättelse om gjord pantsättning, men låter bli att anteckna detta i sin lägenhetsförteckning. Därmed uppkommer s.k. dold panträtt. Pantsättningen åtnjuter då sakrättsligt skydd men den är inte synlig för t.ex. en ny kreditgivare.

Hur stor förekomst av slarv från bostadsrättsföreningarnas sida som förekommer är svårt att uttala sig om. Att dolda panträtter förekommer har dock bekräftats av den försöksverksamhet som Lantmäteriet på eget initiativ bedrev med ett bostadsrättsregister under senare delen av 1990-talet. Utvärderingen avsåg ett 50-tal bostadsrättsföreningar och motsvarande 8 procent av lägenheterna med belåning saknade antingen pantnotering helt och hållet eller förekom namn på banker/kreditinstitut (panthavare) som inte längre existerade (se SOU 1998:80, bilaga 3). Såvitt utredningen känner till finns det därefter ingen gjord undersökning i frågan.

Enligt direktiven händer det också att äldre anteckningar om pantsättning som från början var riktiga, men som med tiden har blivit inaktuella, finns kvar i lägenhetsförteckningen lång tid efter att de har förlorat sin betydelse.

I direktiven tas även upp kreditinstitutens problem med dagens system. I samband med kreditprövningen är det av intresse att ha tillgång till en rad olika uppgifter som måste hämtas in från de enskilda föreningarna, vilket med dagens ordning är tidsödande och kostsamt. Det inhämtandet skulle enligt direktiven förenklas med ett system där det fanns ett offentligt och centralt register över bostadsrätterna.

10.8 Utmätning

När en bostadsrätt utmäts ska Kronofogdemyndigheten underrätta bostadsrättsföreningen om utmätningen (6 kap. 3 § andra stycket, andra meningen utsökningsbalken). Underrättelsen ska ske skriftligen och den ska delges föreningen (utsökningsförordningen [1981:981] 6 kap. 11 §).

Tidpunkten för underrättelsen till föreningen har betydelse för företrädesordningen mellan å ena sidan utmätningen och å andra sidan överlåtelser och pantsättningar av bostadsrätten (Walin, Gregow, Löfmarck, Millqvist och Persson, Utsökningsbalken, En kommentar, 4 uppl. 2009, s. 243). Det finns emellertid ingen skyldighet för bostadsrättsföreningen, såsom vid pantsättning, att i lägenhetsförteckningen anteckna att bostadsrätten har blivit utmätt.

10.9 Överväganden

10.9.1 Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

Utredningens förslag: Om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerats, genast. I andra fall av övergång av bostadsrätt ska medlemskap, som i dag, gälla från beslutsdagen.

Det saknas i vissa avseenden en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt, vilket ibland kan ge upphov till oönskade och olämpliga situationer.

Det gäller bl.a. reglerna för överlåtelse som emellanåt kan orsaka problem i frågan om övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare. Som överlåtelse betecknas övergång genom köp, byte eller gåva.

Det förekommer t.ex. att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Genom medlemskapet övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med

att medlemskapet beviljas (6 kap. 1 och 6 §§ BRL). Samtidigt är det typiskt sett säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet.

Så länge överlåtelsen löper som den ska; medlemskap beviljas, köpeskilling betalas och tillträde sker som planerat uppstår inga problem. Det är först när något mer eller mindre oförutsett händer som frågan ställs på sin spets – vem har rättigheter och skyldigheter såsom bostadsrättshavare gentemot föreningen? Det kan handla om beslut i föreningen om exempelvis ändrade insatser eller omständigheter som är hänförliga till själva överlåtelsen.

Det kan uppkomma en rad märkliga och krångliga situationer om inte den som är bostadsrättshavare också är den som faktiskt bor i lägenheten, dvs. om tidpunkterna för medlemskapet och tillträdet inte överensstämmer med varandra. Om köparen blir medlem innan tillträdet har ägt rum är det alltså köparen som är bostadsrättshavare under en period fast säljaren fortfarande bor kvar i lägenheten. Rent faktiskt blir det då frågan om en otillåten andrahandsupplåtelse eftersom tillstånd till sådan upplåtelse regelmässigt saknas.

Likasa blir det en konstig situation om tillträde har skett och medlemskap inte är beviljat för köparen. Man kan tänka sig att köparen börjar reovera och sedan visar det sig att föreningen inte beviljar medlemskap. Överlåtaren är i en sådan situation fortfarande ansvarig för avgifter och lägenhetens skick gentemot föreningen, i egenskap av bostadsrättshavare, trots att denne inte har någon kontroll över vad som händer i lägenheten.

Även om flertalet bostadsrättsföreningar redan i dag ser till att medlemskap i föreningen beviljas från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller om tillträdesdagen har passerat ett visst angivet senare tillträdesdatum, finns det i praktiken en del styrelser som inte närmare reflekterar över tidpunkten för medlemskapet och vad det får för konsekvenser. Enligt utredningen är det därför viktigt att minimera den tid under vilken innehavet av bostadsrätten och medlemskapet inte sammanfaller.

För att komma till rätta med ovan praktiska problem och rättsliga oklarheter som föreligger vid övergång av bostadsrätter menar utredningen att reglerna i bostadsrättslagen bör ändras. Övergången av rättigheter och skyldigheter bör inte enbart vara knuten till att medlemskap beviljas utan även till själva tillträdesdagen.

En nackdel med att reglera på angivet sätt kan dock tänkas uppkomma i fall där handlingarna kommer in sent till föreningen och

föreningen inte hinner att ta ställning till medlemskapet före tillträdet eller om parterna av någon anledning har ändrat tillträdesdagen. Beslut om medlemskap får då ske så snart det är möjligt och tillträdet kan behöva senareläggas. I de allra flesta fall hinner dock föreningarna med att bevilja medlemskap före tillträdet äger rum då tillträdet ofta sker några månader efter det att överlåtelseavtalet ingicks.

I andra fall av övergång av bostadsrätt än överlåtelse t.ex. genom bodelning, arv och testamente eller bolagsskifte är saken en annan. Oftast finns det i dessa fall inte någon bestämd tillträdesdag varför medlemskap, som i dag, ska gälla från beslutsdagen.

Sammanfattningsvis föreslår utredningen att om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller genast om tillträdesdagen har passerats. I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse ska medlemskap gälla från beslutsdagen.

10.9.2 Skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelser och pantsättningar

Bör ett bostadsrättsregister införas?

Utredningens bedömning: Det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättningar av bostadsrätter. En betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättningar kunde registreras. Några förslag lämnas dock inte i denna del då det inte ingår i utredarens uppdrag att utarbeta regler om ett sådant register. Frågan om ett bostadsrättsregister bör ånyo utredas i särskild ordning.

De kraftiga prisökningarna på bostadsrättsmarknaden och därmed höjda pantvärdena har förstärkt behovet av en stabil, säker och snabb hantering när det gäller pantsättningar av bostadsrätter.⁴

⁴ Utlåningstakten till bostadsrätter är högre än för småhus och uppgick år 2015 till 12,2 procent i årstakt (att jämföras med 7,8 procent årstakt för småhus). En följd av den högre utlåningstaken blir därmed att bolån med bostadsrätter som säkerhet också ökar snabbare än lån med småhus som säkerhet (Svenska Bankföreningen, Bolånemarknaden i Sverige, september 2015).

I sammanhanget kan nämnas att ungefär 10 procent av bostadsrättslägenheterna överläts under ett år och utlåningen mot säkerhet i bostadsrätt utgör drygt 30 procent av den totala bostadsutlåningen.

Sedan lång tid tillbaka och i olika sammanhang har det framhållits att nuvarande ordning för pantsättning av bostadsrätter i flera avseenden är otillfredsställande för en kreditgivning av den omfattning som nu är aktuell. I praktiken synes systemet dock ofta fungera och fall av rättsförluster eller ekonomiska förluster synes vara få.

Bristerna i pantsättningsystemet synes inte handla om denuntiationsprincipen i sig, eller analogin till 31 § skuldebrevslagen utan verkar främst hänga samman med att det förekommer slarv och avsaknad av rutiner vid hanteringen av underrättelserna och registreringen av dessa (se även avsnitt 10.7).

Bristerna kan till viss del ha sin förklaring i att dagens pantsättningsordning i stor omfattning är beroende av ideella arbetsinsatser i föreningarna. Det verkar också finnas en okunskap bland föreningarnas företrädare om det egna ansvaret för pantsättningshanteringen. Om korrekta uppgifter inte lämnas kan rättsförluster uppstå och föreningens styrelseledamöter bli skadeståndsskyldiga.

Pantsättningen blir giltig redan när långgivarens/panthavarens uppgift om det kommer föreningen tillhanda. Om föreningen dröjer med att föra in uppgiften i lägenhetsförteckningen av okunskap eller glömska så blir ändå pantsättningen gällande mot en köpare. Det gäller även om denne inte har en aning om att bostadsrätten är pantsatt för säljarens skuld. Det innebär att en framtida godtroende förvärvare efter förvärvet kan finna att bostadsrätten är belastad med en dold panträtt eller att en kreditgivare beviljar en kredit i tron om att bostadsrätten i övrigt är ograverad.

Bostadsrätter betingar i dag ofta minst lika höga värden som fast egendom, speciellt i storstadsområden. Som förmögenhetstillgång är bostadsrätten därför jämförbar med äganderätten till en fastighet. Pantsättningen av fast egendom är tämligen okomplicerad. Fast egendom kan identifieras genom ett elektroniskt fastighetsregister, som Lantmäteriet tillhandahåller, vilket innehåller cirka 3,2 miljoner objekt, alla med unika fastighetsbeteckningar. Lantmäteriet tillhandahåller även ett elektroniskt pantbrevssystem, vilket flertalet banker och bolåneinstitut är anslutna till. Pantbrev kan flyttas elektroniskt mellan kreditgivarna och pantobjektet är sakrättsligt skyddat när pantbrevet har flyttats till kreditgivarens/panthavarens

arkiv. Systemet är effektivt och välfungerande och har ett tydligt och rättssäkert regelverk.

Frågan om inrättande av ett centralt register över bostadsrätter har utretts ett flertal gånger och olika förslag har lämnats om hur ett sådant register kan utformas (se Förstärkt bostadsrätt: en enklare modell av ägarlägenheter [Ds 1994:59], delbetänkandet Bostadsrättsregister [SOU 1998:80], Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter [Ds 2007:12]). (Se även avsnitt 10.5.2.) Även bostadsrättsorganisationer och Svenska Bankföreningen har lämnat förslag till utformning av ett sådant register. Regeringen har dock inte gått vidare med förslagen.

Avsaknaden av ett enhetligt bostadsrättsregister innebär att det är administrativt krångligt, tidskrävande och dyrt för kreditinstituten att hantera bostadsrättskrediter. Exempelvis är det omständligt att hämta in tillförlitlig information om huruvida en bostadsrätt är pantsatt och till vem pantsättningen har skett. Även förfarandet när ett kreditinstitut underrättar en förening om en pantsättning och inväntar besked att underrättelsen har mottagits synes tidsödande och osäkert.

Även en majoritet av fastighetsmäklarna upplever dagens ordning som administrativ betungande och anser att systemet avsevärt skulle förbättras med ett bostadsrättsregister. Mäklarsamfundet delar denna uppfattning.⁵

Enligt utredningens mening synes det mest säkra sättet för att skapa ett tryggt och rättssäkert pantsättningssystem vara att införa ett centralt bostadsrättsregister i vilket pantsättningar kan registreras. Ett sådant register skulle skapa ordning och reda och därmed bidra till att upprätthålla förtroendet för bostadsrätten som ägarform och pantsäkerhet. Det skulle även säkerställa en likformig hantering för alla bostadsrätter och minska den administrativa belastningen på föreningar, banker och mäklare. Eftersom det inte ankommer på utredningen att lägga förslag till införande av ett sådant register har utredningen inte övervägt frågan i dess helhet. Enligt utredningens mening bör frågan om inrättandet av sådant register ånyo utredas i särskild ordning.

⁵ Enligt en undersökning från Mäklarsamfundet som genomfördes mellan den 22 och 29 augusti 2012 och som skickades till samtliga medlemmar (den besvarades av 1 200 personer) framkom att drygt 60 procent av fastighetsmäklarna upplevde att det är svårt att få fram uppgift om pantsättning från föreningen och mer än hälften ansåg att föreningarna inte har tillräckliga resurser och kunskaper att hantera frågor om pantsättning och ägarförhållanden.

Anmärkas kan att majoriteten av de bostadsrättsorganisationer som är representerade i utredningen invänder mot utredningens bedömning i denna del och anser att ett centralt bostadsrättsregister skulle strida mot de föreningsrättsliga aspekterna. De anser att pantsättningarna även i fortsättningen ska skötas av föreningarna.⁶

Bör reglerna om lägenhetsförteckningen skärpas?

Utredningens förslag: En kopia av fångeshandlingen ska fogas till lägenhetsförteckningen vid alla typer av övergångar av bostadsrätt dvs. även vid familjerättsliga och associationsrättsliga fång.

Med lägenhetens övriga utrymmen avses sådana utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.

Uppgifterna i lägenhetsförteckningen ska vara tillgängliga för den som vill ta del av dem. Detta gäller dock inte själva fångeshandlingen.

Det förtydligas att revisorn har att granska lägenhetsförteckningen.

Även andra än bostadsrättshavare bör få ta del av bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning

Till skillnad från uppgifterna i medlemsförteckningen är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen tillgängliga för var och en.

Det är enbart bostadsrättshavaren själv som har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt (9 kap. 11 § BRL).

Att uppgifterna i lägenhetsförteckningen inte är tillgängliga för alla hindrar emellertid inte att en förening lämnar upplysningar till annan än bostadsrättshavaren, t.ex. Kronofogdemyndigheten. I förarbetena har emellertid understrukits vikten av att föreningarna med hänsyn till den enskildes intressen iakttar återhållsamhet när det gäller att tillmötesgå utomståendes önskemål om uppgifter från föreningen rörande en viss bostadsrättshavares förhållanden (prop. 1971:12 s. 149). När det gäller fastighetsmäklare med förmedlings-

⁶ Fastighetsägarna delar utredningens uppfattning i frågan.

uppdrag ges denna som huvudregel rätt till ett utdrag ur förteckningen gällande den lägenhet som är föremål för försäljning.

Vad är då skälen till att uppgifterna i lägenhetsförteckningen inte är tillgängliga för var och en medan uppgifterna i medlemsförteckningen är det? Mycket talar för att man vid bostadsrättslagens tillkomst uppfattade lägenhetsförteckningens uppgifter om den enskildes ekonomiska förhållanden som känsliga.

Viss ledning i frågan kan man hitta i förarbetena till 1971 års bostadsrättslag där det bl.a. infördes en uttrycklig regel om att anmälan till föreningen att bostadsrätt har pantsatts ska antecknas i lägenhetsförteckningen. Departementschefen uttalade då i detta sammanhang bl.a. att den dåvarande bestämmelsen (49 §) inte innehöll någon föreskrift om att lägenhetsförteckningen skulle hållas tillgänglig för den som ville ta del av den. Med hänsyn till att förteckningen skulle innehålla vissa uppgifter som rör enskild medlems ekonomiska förhållanden borde enligt departementschefen inte heller någon sådan regel gälla. Det bör dock anses följa av styrelsens allmänna plikt att tillhandahålla medlemmarna upplysningar om föreningens angelägenheter att styrelsen på begäran av medlem ska upplysa exempelvis om de grundavgifter som gäller för övriga bostadsrätter. Lagberedningen delade uppfattningen om att spekulanter och långgivare inte skulle få ta del av bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning (prop. 1971:12 s. 146 ff.).

Enligt utredningens mening skulle rättssäkerheten kring panterna öka om uppgifterna i lägenhetsregistret blev tillgängliga för var och en. På så sätt skulle pantsättningarna bli synliga för tredje man.

Utredningen bedömer inte att uppgifterna i lägenhetsförteckningen är av så känslig natur att det med hänsyn till den enskildes intressen hindrar att uppgifterna görs tillgängliga för var och en. Inte heller bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204) talar emot ett sådant förslag. När det gäller fastigheter framgår samma uppgifter av fastighetsregistret, vilket är tillgängligt för var och en.

Det handlar om uppgifter om lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen, dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen, bostadsrättshavarens namn, insatsen för bostadsrätten samt eventuell pantsättning (9 kap. 10 § BRL). I enlighet med utredningens förslag i avsnitt 10.9.3 ska förteckningen även innehålla uppgift om utmätning och betalningssäkring. Visserligen kan sådan information vara känslig

för den enskilde men de positiva fördelarna med att öppna upp lägenhetsförteckningen får anses överväga nackdelarna för den enskilde i detta sammanhang. Var och en kan också redan i dag få motsvarande information om verkställighet hos Kronofogdemyndigheten.

Beträffande namnet och uppgift om den bostadsrätt som medlemmen har kan tilläggas att samma uppgifter även framgår av medlemsförteckningen som var och en har rätt att ta del av.

Vid överlåtelse av bostadsrätt ska även en kopia av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Ofta innehåller emellertid avtalet för den enskilde känslig information varför själva avtalet bör undantas från huvudregeln om att var och en ska ha rätt att ta del av uppgifterna i lägenhetsförteckningen.

En ytterligare vinst i sammanhanget med att öppna lägenhetsförteckningen är att föreningarna förmodligen kommer att bli mer noggranna med att se till att förteckningen verkligen lever upp till lagens krav på korrekt information.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår utredningen att även andra än bostadsrättshavare ska få ta del av lägenhetsförteckningen, med undantag för fångeshandlingen. Förteckningen ska hållas tillgänglig för den som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavaren bör ha kvar sin nu föreskrivna rätt att begära ett utdrag ur förteckningen. Utredningen har även övervägt om t.ex. kreditgivare och fastighetsmäklaren bör ha en motsvarande rätt att begära utdrag ur förteckningen. Utredningen har dock valt att inte gå fram med ett sådant förslag eftersom det med all sannolikhet skulle bli alltför administrativt betungande för föreningarna.

Utredningen har som en konsekvens av förslaget även övervägt om det finns skäl för att låta föreningarna föra två förteckningar eller om det är möjligt att slå ihop de båda förteckningarna till en. Utredningen har funnit att det framstår som praktiskt svårhanterligt, bl.a. då det råder olika regler för gallring i förteckningarna, att slå ihop de båda förteckningarna. De administrativa vinsterna med ett sådant förslag skulle därför bli för små för att motivera en sådan ordning.

*Förtydligande gällande innehållet i lägenhetsförteckningen*En kopia av fångeshandlingen ska fogas till förteckningen

Vid överlåtelse av bostadsrätt framgår det uttryckligen av lagen att en kopia av överlåtelseavtalet ska fogas till förteckningen på lämpligt sätt (9 kap. 10 § tredje stycket BRL).

Överlåtelse betyder i princip köp, byte eller gåva eller därmed jämförligt fång. Termen övergång är ett vidare begrepp än överlåtelse och innefattar även familjerättsliga och associationsrättsliga fång. Det har fått till följd att fångeshandlingar inte alltid ges in till föreningen i samband med övergång av bostadsrätt på annat sätt t.ex. genom bodelning eller arv.

Utredningen föreslår därför att bestämmelsen i 9 kap. 10 § tredje stycket BRL förtydligas så att det framgår att, vid övergång av bostadsrätt, en kopia av fångeshandlingen ska fogas till förteckningen på lämpligt sätt. Som konstaterats ovan innehåller överlåtelsehandlingen inte sällan för den enskilde känslig information. På samma sätt förhåller det sig med andra fångeshandlingar t.ex. gåvoavtal eller bodelningsavtal. Således bör fångeshandlingen generellt undantas från huvudregeln om att var och en ska ha rätt att ta del av uppgifterna i lägenhetsförteckningen.

Förtydligande av övriga utrymmen

Av 9 kap. 10 § första stycket 1 BRL framgår att förteckningen ska för varje lägenhet ange lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen. För att undvika missförstånd när det gäller angivandet av övriga utrymmen bör det i bestämmelsen förtydligas att med övriga utrymmen avses sådana övriga utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.

Förtydligande gällande revisorns skyldighet att granska lägenhetsförteckningen

Den 1 juli 2016 trädde en omfattande modernisering av föreningslagen i kraft, bl.a. skärptes då reglerna om medlemsförteckningen (se även avsnitt 10.3.2).

Det fanns flera skäl till ändringarna gällande reglerna om medlemsförteckning men i sammanhanget kan nämnas följande.

Företrädare för Kooperationen hade uppmärksammat att det ibland förekom brister i hanteringen av medlemsförteckningen. Det var inte ovanligt att förteckningarna inte uppdateras på ett korrekt sätt. Det innebar risker för såväl enskilda medlemmar som för utomstående. Enligt förarbetena synes bristerna i medlemsförteckningarna många gånger sannolikt bero på okunskap hos styrelsens ledamöter. Mot bakgrund härav fanns det skäl att förtydliga lagens bestämmelser om hur medlemsförteckningen ska upprättas och föras (prop. 2015/16:4 s. 120).

Genom ändringarna som trädde i kraft den 1 juli 2016 infördes också en särskild bestämmelse i föreningslagen om att revisorn ska uttala sig om huruvida medlemsförteckningen har skötts på ett riktigt sätt (8 kap. 13 § tredje stycket tredje meningen). Genom hänvisning i bostadsrättslagen till denna bestämmelse gäller den även för bostadsrättsföreningars medlemsförteckning. (9 kap. 26 § BRL).

Bakgrunden till införandet av bestämmelsen var att regeringen ansåg att en ökad revisorskontroll kan vara ägnad att minska bristerna som finns i hanteringen av medlemsförteckningarna (a. prop. s. 121).

Som nämnts i avsnitt 10.9.2 verkar bristerna i pantsättnings-systemet främst hänga samman med att det hos styrelseledamöterna förekommer slarv och avsaknad av rutiner vid hanteringen av underrettelserna och registreringen samt avregistreringen av dessa. Motvarande argumentation som regeringen förde vid införandet av revisionskontroll för medlemsförteckningen kan därför anläggas gällande lägenhetsförteckningen.

Genom ett förtydligande av revisorns kontroll åstadkommer man en kontrollfunktion som förhoppningsvis bör kunna bidra till att lägenhetsförteckningen ges ett mer korrekt innehåll bl.a. gällande pantsättningar. Utredningen föreslår därför att det i bostadsrättslagen förtydligas att revisorn har att granska även lägenhetsförteckningen. Rent principiellt bör kontrollen gå ut på att revisorn kontrollerar att föreningen har fungerande rutiner för anteckningar i förteckningen.

10.9.3 Utmätning och betalningssäkring

Utredningens förslag: En bostadsrättsförening ska vara skyldig att i lägenhetsförteckningen anteckna att en bostadsrätt har utmätts eller betalningssäkrats.

Utmätning

När en bostadsrätt utmätts ska Kronofogdemyndigheten underrätta bostadsrättsföreningen om utmätningen (6 kap. 3 § andra stycket andra meningen utsökningsbalken). Det finns dock inte någon skyldighet för bostadsrättsföreningen att i lägenhetsförteckningen anteckna att bostadsrätten har blivit utmätt.

Ur konsumentskyddsperspektiv är det viktigt att känna till om en bostadsrätt är utmätt eller inte. Annars riskerar köparen att köpa en utmätt lägenhet och att få lägga ut pengar för att freda den från exekutiv försäljning för annans skuld. Det är således minst lika viktigt att känna till om bostadsrätten är utmätt som om den är pantföreskriven. Att det inte har föreskrivits en anteckningsskyldighet för föreningen gällande utmätning torde snarast bero på ett förbiseende.⁷

Utredningen föreslår att bestämmelsen i 9 kap. 10 § BRL kompletteras med en skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna utmätning av lägenhet.

Betalningssäkring

Betalningssäkring kan ske för det allmännas fordran på skatt, tull eller avgift. Regelverket, som infördes den 1 januari 1979, återfinns i lagen (1978:880) om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter, BtSL. Till lagen finns en förordning, förordningen (1978:81) om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter, BtSF.

Förvaltningsdomstolens beslut om betalningssäkring verkställs av Kronofogdemyndigheten enligt samma regler som gäller vid utmätning, men med vissa begränsningar och skillnader.

⁷ Se Riksskatteverkets hemställan till Justitiedepartementet den 20 oktober 2003, dnr 2003/8141/L1.

Kopplingen till förfarandet vid utmätning görs genom att det i 11–14 §§ BtsL hänvisas till relevanta bestämmelser i UB. Den egendom som tas i anspråk för betalningssäkring ska säkerställas enligt vad som anges i 6 kap. UB. Av det följer att Kronofogdemyndigheten även har en skyldighet att underrätta bostadsrättsföreningen vid betalningssäkring av bostadslägenhet (jfr 6 kap. 3 § andra stycket andra meningen utsökningsbalken). Någon motsvarande skyldighet för föreningen att i lägenhetsförteckningen anteckna betalningssäkringen är dock inte föreskrivet. För fast egendom gäller dock en sådan skyldighet.

Utredningen anser det viktigt ur konsumentskyddssynpunkt att även uppgift om betalningssäkring antecknas i lägenhetsförteckningen. Detta eftersom den skattskyldige inte får överlåta betalningssäkrad egendom eller till skada för borgenären på annat sätt förfoga över egendomen, om inte Kronofogdemyndigheten medger det av särskilda skäl (12 § första stycket BtSL). Den skattskyldiges rättshandling är i princip ogiltig (prop. 1978/79:28 s. 41 f. och 161 f).

Mot denna bakgrund föreslår utredningen att bestämmelsen i 9 kap. 10 § BRL kompletteras med en skyldighet att i lägenhetsförteckningen även anteckna betalningssäkring av lägenhet.

10.9.4 Lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

Utredningens förslag: Bestämmelserna i 3 och 4 §§ i lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. anpassas i tillämpliga delar till nuvarande 9 kap. 10 § BRL samt utredningens förslag på ändringar gällande lägenhetsförteckningen i 10.9.2 och 10.9.3. Kronofogdemyndigheten ska som en konsekvens av förslaget åläggas samma underrättelseskyldighet som följer av 6 kap. 3 § andra stycket andra meningen utsökningsbalken även gentemot bostadsföreningar respektive bostadsaktiebolag.

De formkrav som gäller för överlåtelse av bostadsrätt (6 kap. 4 § andra stycket BRL) och fastighet (4 kap. 1 § andra stycket jordabalken) ska gälla även för överlåtelse av andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag.

Vad är en bostadsförening respektive ett bostadsaktiebolag?

Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag kan sägas vara föregångare till bostadsrättsföreningarna. Före 1931 var det vanligt att det bildades ekonomiska föreningar eller bolag vars ändamål var att upplåta lägenheter i föreningens eller bolagets fastighet med nyttjanderätt till medlemmarna respektive delägarna. I dag är dessa boendeformer i princip förbjudna genom lagstiftning. Undantaget är de bostadsföreningar och bostadsaktiebolag som redan existerade då förbudet kom den 1 juli 1930.

Det finns 296 bostadsföreningar registrerade hos Bolagsverket.⁸ Någon uppgift om hur många bostadsaktiebolag som finns föreligger inte.

En bostadsförening är en förening som äger en fastighet och upplåter lägenheter med nyttjanderätt till sina medlemmar. Det finns ingen speciell lagstiftning som reglerar bostadsföreningar, de omfattas inte av bostadsrättslagen, utan föreningslagen är tillämplig. Rättigheter och skyldigheter mellan föreningen och medlemmarna regleras i föreningens stadgar. En bostadsförening kan övergå till att bli en bostadsrättsförening genom att omregistreras. Lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar blir då tillämplig.

Ett bostadsaktiebolag kan sägas vara ett vanligt aktiebolag som äger en fastighet. Avsikten med bostadsaktiebolaget är att tillgodose aktieägarnas bostadsbehov. Aktieägarna äger i själva verket inte bostaden utan ett visst antal aktier som berättigar till bruk av en bestämd lägenhet. Rättigheter och skyldigheter mellan aktieägarna och bolaget regleras i aktiebolagslagen (2005:551) och bolagets bolagsordning.

Lägenhetsförteckningen bör i tillämpliga delar anpassas till bostadsrättslagens regler samt till utredningens förslag

Efter 1980 togs de flesta föreningars/aktiebolags medlemsböcker bort, beviset att man innehade lägenheten, och lagen (1983:1046) om skyldighet att föra lägenhetsregister introducerades.

⁸ Bolagsverkets statistiksökning; www.bolagsverket.se.

Enligt utredningen kan det när det gäller föreningars/aktiebolags lägenhetsförteckning finnas anledning att i tillämpliga delar anpassa innehållet i bestämmelserna om lägenhetsförteckning i 3 och 4 §§ i lagen om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. till nuvarande 9 kap. 10 § BRL och utredningens förslag på ändringar gällande lägenhetsförteckningen (se avsnitt 10.9.2 och 10.9.3).

I lagen om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. finns t.ex. ingen skyldighet att anteckna uppgift om pantsättning.

Eftersom det inte nybildas några bostadsföreningar skulle måhända behovet av ändringar i lägenhetsförteckningens innehåll inte anses som angeläget. Å andra sidan gör sig samma konsumentskydd gällande som för bostadsrättsföreningar. En andel (i bostadsförening gäller det enbart andel med obegränsad upplåtelse) eller aktier kan pantsättas. Andelen eller aktier kan även utmätas och bli föremål för betalningssäkring och behovet av upplysning och insyn kring detta gör sig därför gällande även i dessa fall. Kronofogdemyndigheten bör som en konsekvens av förslaget åläggas en motsvarande underrättelseskyldighet till bostadsföreningen respektive bostadsaktiebolaget för att inte en anteckningsskyldighet ska bli verkningslös (jfr 6 kap. 3 § andra stycket andra meningen utsökningsbalken).

Det kan även finnas behov av ett tydliggörande av revisorns granskningsskyldighet av lägenhetsförteckningen.

Sammantaget föreslår utredningen att bestämmelserna i 3 och 4 §§ i lagen om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. i tillämpliga delar anpassas till nuvarande 9 kap. 10 § BRL och utredningens förslag på ändringar gällande lägenhetsförteckningen i avsnitt 10.9.2 och 10.9.3.

Formkravet vid överlåtelse

Avtal om överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av en sådan andel eller aktie genom byte eller gåva. Överlåtelser som inte uppfyller föreskrifterna är ogiltiga (2 § lagen

om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.).

Bestämmelsen i 2 § kom inte att ändras i samband med att motsvarande bestämmelser i 6 kap. 4 § andra stycket BRL ändrades den 1 januari 1996 (prop. 1995/96:17 s. 44 och 52). Några år tidigare hade motsvarande bestämmelse i 4 kap. 1 § jordabalken ändrats på samma sätt (prop. 1991/92).

Ändringen av formkravet i jordabalken och bostadsrättslagen innebar att en sidoöverenskommelse mellan parterna om en annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen är ogiltig. I stället är det pris som anges i köpehandlingen bindande för parterna, även om det i vissa fall kan jämkas (prop. 1991/92:110 s. 21). Den ursprungliga regeln, dvs. den som alltjämt finns i 2 § lagen om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m. innebär att ett köp blir ogiltigt om parterna i köpehandlingen har angett en annan köpeskilling än den verkliga. Vilken verkan som denna ogiltighetspåföljd får för tredje man är oklart.

Att lagstiftaren inte samtidigt med ändringen av 6 kap. 4 § andra stycket BRL gjort motsvarande ändring av formkravet för överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag torde enbart bero på ett förbiseende. Motsvarande regler bör gälla även vid sådan överlåtelse. Utredningen föreslår därför att samma formkrav som gäller för överlåtelse av bostadsrätt och fastighet även ska gälla för överlåtelse av andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag.

11 Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

11.1 Inledning

Bostadsrätten kan på många sätt sägas vara ett mellanting mellan hyresrätt och ägande av en fastighet. Upplåtelseformen ger vissa unika möjligheter. Exempelvis har man generellt sett inom ramen för föreningen en betydligt större handlingsfrihet än vad hyresgästerna som kollektiv har gentemot hyresvärden. Å andra sidan finns möjligheter att t.ex. begränsa ansvar för underhåll och liknande jämfört med situationen då en boende själv äger en fastighet.

Det primära ansvaret för underhåll av bostadsrättslägenheten ligger på bostadsrättshavaren. Han eller hon ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte någon annan fördelning har bestämts i stadgarna. Underhållsansvaret innebär också att medlemmen ska stå för de reparationer och återinvesteringar som behövs samt betala dessa kostnader. Bostadsrättshavaren kan också inom tämligen vida ramar företa förändringar i lägenheten.

Ansvaret för det yttre underhållet åvilar dock bostadsrättsföreningen. Det är också föreningen som beslutar om föreningens hus ska byggas om. Föreningen svarar vidare för reparationer och återinvesteringar av de stamledningar för vatten och avlopp samt värme, gas och elektricitet med vilka föreningen försett lägenheten, under förutsättning att dessa tjänar fler än en lägenhet.

Gränsdragningen mellan vad som omfattas av bostadsrättshavarens respektive föreningens underhållsansvar orsakar inte sällan problem i bostadsrättsföreningarna. Inte minst råder det oklarhet om vad som gäller när mark upplåtits tillsammans med bostadsrätten.

I takt med stigande priser på bostadsrätter önskar många bostadsrättshavare bygga om och göra andra större förändringar i sin lägenhet, vilket inte alltid är till gagn för föreningen. Om bärande väggar tas ned och alltför stora ingrepp görs kan byggnadens konstruktion och hållfasthet komma i fara. Enligt bestämmelser i bostadsrättslagen ska därför styrelsens tillstånd sökas i vissa sådana situationer. Inte sällan uppstår det även här diskussioner om huruvida en åtgärd är tillåten eller ej. Det förekommer också att bostadsrättshavare väljer att ignorera styrelsens beslut och genomföra förändringarna utan tillåtelse.

11.2 Uppdraget

Med de utgångspunkter som angetts i avsnitt 11.1 ska utredaren ta ställning till

- om bostadsrättshavarnas och föreningens underhållsansvar bör ändras i något avseende,
- om reglerna om bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten bör ändras, t.ex. genom att det införs en särskild möjlighet till överprövning av styrelsebeslut, och
- om reglerna för om- eller tillbyggnader som berör en bostadsrättshavarens lägenhet bör ändras.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

11.3 Fördelningen av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren

11.3.1 Inledning

Redan i 1930 års bostadsrättslag lades grunden för underhållsansvaret (prop. 1930:65 s. 19 ff.). Då bostadsrätten bedömdes närma sig en äganderätt ansågs det ligga i sakens natur att den som innehar en lägenhet med bostadsrätt också skulle ha underhållsansvaret för den.

En parts försäkringsmöjligheter var också en faktor som beaktades vid utformandet av lagstiftningen (NJA II 1930 s. 503 och 507).

Enligt 7 kap. 4 § BRL åligger det föreningen att, sedan tillträde medgetts, hålla lägenheten och huset i gott skick, i den mån inte ansvaret enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Av sistnämnda bestämmelse framgår att bostadsrättshavaren har huvudansvaret för lägenhetens skick (det s.k. inre underhållet), om inte annat har bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Det finns dock vissa begränsningar för bostadsrättshavarens ansvar. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av lägenhetens ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten. Det sagda gäller under förutsättning dels att det är en ledning som föreningen har försett lägenheten med, dels att ledningen tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Bostadsrättshavarens ansvar för brand- och vattenledningsskada i lägenheten är inskränkt till skada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av bostadsrättshavaren eller av vissa personer som genom honom eller henne har fått tillträde till lägenheten. I frågan om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av annan än bostadsrättshavaren är ansvaret ytterligare begränsad till fall då bostadsrättshavaren har brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon bort iaktta. Anledningen till att föreningen i princip svarar för dessa skador är att det får anses åligga föreningen att teckna försäkring för sådana skador avseende alla utrymmen i huset (Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 230).

Bostadsrättshavarens ansvar för det inre underhållet kan modifieras genom särskild föreskrift i stadgarna. Inget hindrar således att föreningen åtar sig att svara för underhållet av samtliga utrymmen i huset. Bestämmelsen om föreningens ansvar för ledningar etc. är emellertid tvingande på så sätt att bostadsrättshavaren inte genom stadgeföreskrifter kan åläggas underhållsskyldighet i de avseenden som anges där.

Lagen anger emellertid inte vad som ska räknas till lägenheten och vad som hör till huset i övrigt. Till lägenheten bör i regel räknas rummets golv, väggar och tak, inredningen i rummen, glas och bågar i fönstren samt lägenhetens inner- och ytterdörrar (a.a. s. 227).

Om mark ingår i lägenhetsupplåtelsen gäller enligt 7 kap. 12 § första stycket andra meningen BRL samma regler som för det inre underhållet, dvs. bostadsrättshavaren ska hålla också marken i gott skick.

11.3.2 Närmare om bostadsrättshavarens underhållsansvar

Innebörden av bostadsrättshavarens underhållsskyldighet är att denne dels ska vidta de reparationer som behövs, dels svara för kostnaderna för åtgärderna.

Vad som är att betrakta som gott skick preciseras inte i lagen eller dess förarbeten. Frågan torde få bedömas efter en allmän värdering med hänsyn till förhållandena på orten, husets ålder m.m. (Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 228).

För att underlätta finansieringen av nödvändiga reparationer har fortfarande vissa bostadsrättsföreningar i sina stadgar en särskild föreskrift om att regelbundna avsättningar ska göras till en fond för sådana reparationer som bostadsrättshavarna svarar för, ibland kallad inre reparationsfond.

Lagen innehåller inte några bestämmelser om skyldighet för bostadsrättshavaren att underrätta föreningen om inträffad skada. Sådana regler finns i hyreslagstiftningen (12 kap. 24 § andra stycket jordabalken). Många bostadsrättsföreningar har dock tagit in en motsvarande bestämmelse i sina stadgar. Med hänsyn härtill och till bostadsrättshavarens skyldighet att svara för reparationer vid brand- och vattenledningsskada som har vållats av honom eller henne får anses följa att man blir ansvarig också för sådan skada som orsakats av att han eller hon har försummat att underrätta styrelsen om inträffad skada (prop. 1971:12 s. 124).

11.3.3 Skador i andra delar av huset

Bestämmelsen i 7 kap. 12 § BRL reglerar och fördelar endast underhållsansvar mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Skador på andra delar av huset t.ex. skada på grannlägenhet på grund av vattenläckage regleras däremot inte av bostadsrättslagen.

11.3.4 Rättsverkningar av att bostadsrättshavaren inte fullgör sitt underhållsansvar m.m.

Om bostadsrättshavaren inte följer bestämmelserna om underhåll m.m. kan nyttjanderätten förverkas. De närmare förutsättningarna för detta anges i 7 kap. 18 § 4 och 5 §§ samt 19–21 §§. Bl.a. framgår att brist i underhållsskyldigheten endast kan föranleda förverkande om bristen är så allvarlig att vanvård föreligger av lägenheten.

I övriga fall torde föreningen vara hänvisad till att vid allmän domstol föra talan om att bostadsrättshavaren ska förpliktas att vidta viss åtgärd (Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 233).

Föreningen har också, under vissa närmare angivna förutsättningar, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad (7 kap. 12 a § BRL).

11.4 Bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten

11.4.1 Inledning

Enligt 7 kap. 7 § BRL ska styrelsens tillstånd sökas i vissa situationer när bostadsrättshavaren vill förändra lägenheten. Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen ska styrelsen lämna tillstånd till den. Inte sällan uppstår det emellertid diskussioner om huruvida en åtgärd som en bostadsrättsinnehavare vill vidta är tillståndspliktig samt om åtgärd är tillåten.

11.4.2 De tillståndspliktiga situationerna

Tidigare gällde att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd fick göra en väsentlig förändring av sin lägenhet. I flera olika sammanhang påtalades svårigheten i att avgöra vad som är en väsentlig förändring. Genom ändringar som trädde i kraft år 2003 tydliggjordes till viss del i vilka situationer tillstånd till en förändring behövs (SFS 2003:31).

Ingrepp i bärande konstruktioner kräver, enligt 7 kap. 7 § första stycket första punkten BRL, styrelsens tillstånd. Exempel på sådana ingrepp är borttagande av vägg eller försvagande av en sådan vägg

genom upptagning av valv (Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 203).

Av andra punkten framgår att ändringar av vissa, närmare angivna ledningar kräver tillstånd. Det innebär bl.a. att en bostadsrättshavare behöver tillstånd för förflyttning eller installation av våtutrymmen, toaletter och kök (a.a. s. 204).

I tredje punkten anges att tillstånd även fortsättningsvis ska krävas för annan väsentlig förändring av lägenheten. I förarbetena ges exempel på detta (prop. 2002/03:12, s. 63).

Innebär ingreppet att ändringar görs även i någon annans lägenhet kan det vara otillräckligt med tillstånd från styrelsen. Åtgärden kan då också omfattas av bestämmelserna i 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL. Är det fråga om en sådan om- eller tillbyggnad som avses där, krävs beslut från föreningsstämma samt samtycke från berörda bostadsrättshavare eller beslut med viss kvalificerad majoritet och tillstånd från hyresnämnden.

11.4.3 Påtaglig skada eller olägenhet för föreningen

Innan lagändringen år 2003 fanns det inga kriterier för när styrelsen skulle lämna tillstånd. Nu gäller att föreningen ska ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen, vilket innebär att det finns en gräns för styrelsens möjligheter att vägra tillstånd.

Som exempel på sådana förändringar anges i förarbetena förändringar av en lägenhets karaktärsdrag, t.ex. genom en ändrad planlösning, som gör att lägenheten kan bli svår att avyttra. I propositionen anges vidare att föreningens stadgar kan vara av intresse när det gäller att avgöra vad som kan innebära påtaglig skada eller olägenhet för föreningen (prop. 2002/03:12, s. 115).

Om styrelsen inte lämnar tillstånd eller underlåter att lämna något tillstånd är bostadsrättshavaren hänvisad till att i en fastställd setalan vid tingsrätten yrka att domstolen ska förklara att bostadsrättshavaren har rätt att vidta åtgärden.

11.4.4 Föreskrifter i stadgarna

Bestämmelsen i 7 kap. 7 § BRL är på så sätt tvingande att föreningen inte i stadgarna kan ta in en föreskrift som förbjuder bostadsrättshavare att företa förändring som inte kan betecknas som väsentlig. Däremot kan bostadsrättshavarens handlingsfrihet utökas genom en särskilt stadgelse (Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 206).

11.4.5 Förverkande av nyttjanderätten m.m.

Om en bostadsrättshavare vidtagit åtgärder som innebär att han har överskridit sin befogenhet att ändra i lägenheten kan han åläggas att återställa lägenheten i dess tidigare skick. Föreningen kan framtvinga detta genom att vända sig till domstol (se bl.a. Svea hovrätts dom den 23 februari 2016 i mål T 697-15).

Är förändringen att betrakta som vanvård av inte ringa betydelse är nyttjanderätten till lägenheten förverkad, om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Rättelse innan föreningen verkställer uppsägning förhindrar att bostadsrättshavaren skiljs från lägenheten (7 kap. 18 och 19 §§ BRL).

11.5 Större om- eller tillbyggnader av föreningens hus

11.5.1 Väsentlig förändring

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna (9 kap. 15 § första stycket BRL). Som sådana förändringar räknas större om- eller tillbyggnader. I styrelsens ansvar för förvaltningen av föreningens angelägenheter ingår ett ansvar för det löpande underhållet och reparationer av fastigheten.

Inte sällan uppkommer gränsdragningsproblem mellan vad som är att hänföra till styrelsens respektive föreningsstämmans ansvar. Denna problematik togs också upp av 1986 års bostadsrättsutredning (SOU 1988:14, s. 138 f.). Departementschefen har i specialmotiveringen till 1991 års bostadsrättslag (prop. 1990/91:92, s. 218) angett vad som i paragrafen menas med väsentlig förändring på följande sätt:

Med förändringar kan avses sådana åtgärder som inte utgör underhåll eller reparationer, dvs. främst om- och tillbyggnader. Bedömningen av om en förändring är väsentlig ska endast göras i förhållande till inreppets art. Normalt torde förändringar av väsentligt slag också vara kostsamma. Föreningsstämmans beslut kan emellertid behövas, även om kostnaden för åtgärden är liten. På motsvarande kan kostnaden vara hög utan att förändringen är så väsentlig att föreningsstämmans beslut behövs.

I många normalstadgar har frågan om om- och tillbyggnader reglerats särskilt. Vanligt är att det uttrycks att styrelsen i princip inte utan föreningsstämmans bemyndigande får riva eller företa om- eller tillbyggnad av egendomen.

11.5.2 Om- eller tillbyggnad som medför förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

För det fall en om- eller tillbyggnad som föreningen vill genomföra innebär att en bostadsrättshavarens lägenhet förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen, är utgångspunkten att åtgärden inte får genomföras om bostadsrättshavaren inte accepterar det. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke, kan åtgärden emellertid ändå genomföras om stämman beslutar det med två tredjedelars majoritet och om beslutet godkänns av hyresnämnden (9 kap. 16 § första stycket 2 BRL).

Att notera är att stämmans beslut inte behövs om det är bostadsrättshavaren själv som vill förändra sin lägenhet (7 kap. 7 § BRL och avsnitt 11.4).

Bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL infördes genom 1991 års lag och ersatte två bestämmelser i 60 § gamla BRL. I de fall en ombyggnadsåtgärd rörde en enskild bostadsrättshavarens lägenhet innebar bestämmelserna i den gamla lagen att denne kunde blockera föreningens möjligheter att få till stånd en önskvärd ombyggnad av hela föreningshuset. Bostadsrättshavaren kunde därför alltid motsätta sig att hans bostadsrätt upphörde, om föreningen t.ex. ville slå ihop lägenheten med en annan eller ta den i anspråk för annat ändamål än bostad. Föreningens enda möjlighet i dessa fall var att träffa en frivillig överenskommelse med bostadsrättshavaren (Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 368).

Ändringarna i bostadsrättslagen tillkom mot den nu angivna bakgrunden men även då det förelåg ett starkt behov för många föreningar att vidta ombyggnader för att möta de nutida krav som ställs på att byggnader som innehåller bostäder t.ex. att installera hiss.

En förutsättning för bestämmelsens tillämplighet är att det beslut som fattas av föreningsstämman innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad.

Ett inte ovanligt fall i praktiken är att bostadsrättsföreningen vill göra ett stambyte. Själva stambytet är då i och för sig en ren underhållsåtgärd som föreningen har rätt att göra enligt 7 kap. 12 § BRL. Ofta krävs emellertid vissa ombyggnadsåtgärder i samband med stambytet. Innebär dessa åtgärder en förändring av lägenheten, blir bestämmelsen i 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL tillämplig (a.a. s. 372).

Frågan huruvida ett beslut på föreningsstämma har tillkommit i behörig ordning och med föreskriven majoritet är en fråga som prövas av allmän domstol efter talan mot föreningen att beslutet ska ändras eller upphävas (6 kap. 17 § föreningslagen).

Som framgår av 9 kap. 16 § sista stycket BRL har föreningen att underrätta kända panthavare om ett föreningsbeslut av det nu aktuella slaget. Skälet härtill är att göra det möjligt för panthavaren att vidta de åtgärder som fordras för att inte panten ska försämrats.

11.5.3 Hyresnämndens prövning

Inledning

Som framgått av det föregående avsnittet måste ett stämmobeslut om sådan om- eller tillbyggnad som medför förändring av en bostadsrättshavarens lägenhet godkännas av hyresnämnden om bostadsrättshavaren inte samtycker till ändringen. Ett godkännande av nämnden är alltså obligatoriskt för att beslutet ska vara giltigt.

I 9 kap. 17 § BRL anges de närmare förutsättningarna för att nämnden ska godkänna beslutet. I 9 kap. 18 § finns bestämmelser om rätt för bostadsrättshavaren att få ersättning med anledning av intrång i lägenheten eller inlösen av hela bostadsrätten.

De vanligaste ärendena om godkännande rör balkongutbyggnader, utbyggnad av vindar med förändringar av vindsförråd samt in-

grepp i lägenheter med anledning av stambyten (Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 380).

En begäran om godkännande kan endast göras av föreningen, som är sökanden i ärendet. Någon tidsfrist för när ansökan ska göras finns inte angiven. Ansökan ska vidare vara skriftlig och ska innehålla de skäl som åberopas till stöd för ansökan (14 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder jämförd med 4 § första stycket 4 samma lag).

För att nämnden ska kunna godkänna stämmans beslut fordras också att de formella förutsättningarna för beslutets giltighet är uppfyllda. En invändning om att beslutet inte har kommit till i behörig ordning och med föreskriven majoritet kan, som nämnts tidigare, prövas rättskraftigt endast av allmän domstol (prop. 1990/91:92, s. 221).

Hyresnämnden ska i första hand genom medling försöka att få parterna att komma överens. Medlingen kan avse omfattningen av själva ingreppet i lägenheten men också frågan om den ersättning som bostadsrättshavaren kan vara berättigad till med anledning av intrånget. Kan parterna inte förlikas måste nämnden ta upp frågan till prövning. Föreningsstämmans beslut ska då enligt 9 kap. 17 § första stycket första meningen BRL godkännas om åtgärden är angelägen och syftet med den inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren.

Vid sin prövning har nämnden att göra en avvägning mellan de motstående intressen som parterna kan ha. Nämnden kan förena sitt beslut med villkor. På så sätt har hyresnämnden möjlighet att påverka föreningens begäran om godkännande. Det kan t.ex. gälla sådana villkor som hänför sig till åtgärderna eller till tiden för utförandet av arbetena. Hyresnämnden kan också kräva att föreningen ska ställa en ersättningsbostad till förfogande under den tid arbetena pågår eller skaffa bostadsrättshavaren en annan godtagbar bostad, om denne inte kan behålla sin lägenhet med anledning av intrånget (a.a. s. 377 och 386 f.).

Parter i hyresnämnden m.m.

I allmänhet torde nämnden behöva kalla föreningen genom behörig ställföreträdare och den eller de bostadsrättshavare som stämmobeslutet rör att inställa sig inför nämnden. De bostadsrättshavare som berörs och inte samtyckt till den av föreningen begärda förändringen av bostadsrättshavarens lägenhet blir i ärendet vid hyresnämnden föreningens motparter. En bostadsrättshavare som samtyckt till förändring av sin lägenhet eller inte själv är berörd av någon förändring är inte part vid hyresnämnden.

Det är föreningen som hos hyresnämnden ska ange vilka bostadsrättshavare som är motparter. Det är således föreningen som ensam avgör vilka motparter som inte ska anses ha samtyckt till förändringen. Hyresnämnden kan dock avvisa ansökan om nämnden finner att angiven bostadsrättshavare inte berörs.

Nämndens avgörande har rättskraft endast gentemot dem som varit parter i ärendet. Skulle det i efterhand visa sig att det finns en bostadsrättshavare som berörs men inte har samtyckt och som inte varit upptagen som motpart i hyresnämnden kan beslutet inte genomföras gentemot denne. Samtycker bostadsrättshavaren inte i efterhand får föreningen ansöka om tillstånd även gentemot den bostadsrättshavaren vid hyresnämnden (Nilsson Hjort och Uggla, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 375 f.).

Förändringen ska vara angelägen

Om den planerade åtgärden inte är av ringa betydelse för bostadsrättshavaren utgör en första förutsättning för att hyresnämnden ska godkänna stämmobeslutet att åtgärden är angelägen (9 kap. 17 § BRL). Det får ankomma på föreningen att visa att så är fallet.

Enligt förarbetena (prop. 1990/91:92, s. 109 och 221) ska vid prövningen av om åtgärden är angelägen allehanda önskemål från föreningens sida om ombyggnader inte godtas. Det bör t.ex. inte komma i fråga att godkänna beslut som innebär att gemensamhetslokaler av olika slag inrättas på bekostnad av en bostadsrättshavare. Utgångspunkten bör i stället vara att föreningen ska kunna bygga om huset på ett rationellt sätt för att tillgodose de krav som framför allt byggnadslagstiftningen ställer upp. Det kan t.ex. vara plan- och bygglagens (2010:900) krav på att en byggnad ska vara tillgänglig genom

att bl.a. hiss inrättas. En om- eller tillbyggnad får även anses angelägen om byggföretaget syftar till att uppfylla andra krav som ställs från samhällets sida och arbetet utförs på ett rationellt sätt. Nämnden bör allmänt sett vara restriktiv i sin prövning.

Syftet med åtgärden ska inte skäligen kunna tillgodoses på annat sätt

Hyresnämnden har också att pröva om inte syftet med den beslutade åtgärden skäligen kan tillgodoses på annat sätt. I denna del kan nämnden behöva ta ställning till såväl utrymmesmässiga som tekniska och kostnadsmässiga frågor (Nilsson Hjort och Ugglar, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 378).

Stämmobeslutet får inte vara oskäligt mot bostadsrättshavaren

En förutsättning för nämndens prövning är att bostadsrättshavaren inte samtyckt till åtgärden. En bostadsrättshavare kan lämna sitt samtycke även efter stämman. Det betyder att nämndens prövning inte längre behövs, om bostadsrättshavaren under handläggningen hos nämnden skulle lämna sitt samtycke till åtgärden eller ingå förlikning med föreningen.

Om inget samtycke lämnas och en prövning ska göras får beslutet inte vara oskäligt mot bostadsrättshavaren. Här blir det främst aktuellt att se hur bostadsrättshavarens situation skulle bli efter den åtgärd föreningen vill vidta. Normalt bör inte hänsyn tas till bostadsrättshavarens personliga förhållanden, men handikapp eller annat liknande bör enligt förarbetena tillmätas betydelse vid denna prövning (prop. 1990/91:92, s. 110 och 222).

Även tiden och sättet på vilket åtgärden utförs kan ha betydelse för nämndens prövning. Av intresse kan alltså vara t.ex. hur lång tid det tar för föreningen att utföra åtgärden och om bostadsrättshavaren kan använda lägenheten under denna tid.

Särskilt om hyresnämndens prövning när förändringen är av liten betydelse

Av 9 kap. 17 § första stycket andra meningen BRL följer att kraven på ett godkännande är lägre i de fall om- eller tillbyggnaden kan anse ha liten betydelse för bostadsrättshavaren. I sådana fall är det tillräckligt att hyresnämnden prövar om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt.

Villkor om inlösen

I de fall föreningsstämman fattat beslut om att en lägenhet ska tas i anspråk i sin helhet eller förändras och hyresnämnden godkänner beslutet ska bostadsrättshavaren ha full ekonomisk kompensation för åtgärden. Kan föreningen och bostadsrättshavaren inte komma överens om ersättnings storlek, får frågan avgöras av mark- och miljödomstolen enligt reglerna i 9 kap. 18 § BRL.

Utöver ersättningsrätten har bostadsrättshavaren enligt 9 kap. 17 § andra stycket rätt att få bostadsrätten inlöst. Som är naturligt och som framgår av sista meningen i stycket ska hyresnämndens godkännande lämnas med villkor om inlösen i det fall hela lägenheten tas i anspråk. Även i övriga fall, dvs. då endast en del av lägenheten tas i anspråk, blir emellertid bostadsrättshavaren berättigad att få hela bostadsrätten inlöst under förutsättning att han begär det och omständigheterna inte är sådana att han skäligen bör godta förändringen ändå.

11.6 Överväganden

11.6.1 Fördelningen av ansvaret för lägenhetens skick m.m.

Upplåtelseavtalet och objektet för upplåtelsen

Utredningens förslag: Avtal om upplåtelse av bostadsrätt ska vara undertecknat av parterna.

Till lägenheten i förekommande fall upplåten mark jämte övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen ska anges i upplåtelseavtalet.

Det uppställs redan i dag krav på att upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Vidare ska parternas namn framgå av upplåtelseavtalet (4 kap. 5 § BRL). Något uttryckligt krav på att avtalet ska undertecknas av parterna finns dock inte (jfr sådant krav vid överlåtelse i 6 kap. 4 § första stycket BRL och 4 kap. 1 § JB samt utredningens förslag om krav på undertecknade av förhandsavtal i avsnitt 9.8.2).

För att undvika tveksamheter om parternas avsikter och därmed öka rättssäkerheten för konsumenterna bör det i bostadsrättslagen införas krav på att ett skriftligt upplåtelseavtal ska skrivas under av parterna, dvs. bostadsrättsföreningen och bostadsrättsköparen.

Det finns härefter anledning att beröra frågan hur objektet för upplåtelsen hanteras. Genom upplåtelseavtalet tillskapas en rättighet som ska bestå under en obegränsad tid och därför är det mycket viktigt att det på ett korrekt sätt anges vad som ingår i lägenheten och därmed den kommande bostadsrätten.

En upplåtelse får enligt 1 kap. 4 § andra stycket första meningen BRL endast avse hus eller del av hus. Enligt bestämmelsen i andra meningen, som utgjorde en saklig nyhet i 1991 års lag, kan dock även kompletterande mark upplåtas med bostadsrätt.

Av 4 kap. 5 § BRL framgår att det i upplåtelseavtalet ska anges vilken lägenhet upplåtelsen avser. Lägenheten måste således kunna identifieras. Normalt anges t.ex. att upplåtelsen avser fyra rum och kök, 100 kvm, lägenhet nr 23. Det är således dessa utrymmen som blir upplåtna med bostadsrätt.

Det förekommer inte sällan oklarheter om vad som omfattas av upplåtelsen, främst vad gäller mark men även gällande takterrasser och balkonger. Det finns flera rättsfall som tydligt visar vikten av att bostadsrättsföreningarna noga i upplåtelseavtalet anger vad objektet ska omfatta så att tvister undviks (se bl.a. dom från Svea hovrätt den 16 oktober 2012 i mål T 8470-11 där hovrätten fann att en takterrass inte var upplåten med bostadsrätt utan enbart med annan nyttjanderätt).

Ofta kan det vara så att dispositionsrätten till bostadsrättsfastighetens mark är delad så till vida att den bostadsrättsbostadsrättslägenhet på ett naturligt sätt anknyter till ett visst markområde nyttjar den delen av tomtens. Därutöver kan det finnas viss gemen-

sam mark. Avgränsningen av ett sådant markområde bör då framgå av upplåtelsehandlingen (t.ex. i form av en bilaga), eftersom marken, om den upplåts med bostadsrätt, formellt blir en del av lägenheten.

Det är inte ovanligt att det i allmänna ordalag uttrycks så att ”till bostadsrätten hör mark/balkong/terrass” eller att bostadsrättshavaren ”disponerar mark i anslutning till bostadsrättslägenheten”. Många gånger är det oklart vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för dessa utrymmen.

För det fall balkongen/takterrassen/marken formellt inte är upplåten med bostadsrätt utan enbart med nyttjanderätt är huvudregeln att föreningen svarar för underhållet av marken, om inte annat har reglerats i själva nyttjanderättsavtalet.

För att undvika oklarheter föreslår utredningen att det i bestämmelsen i 4 kap. 5 § andra stycket BRL ska förtydligas vad som omfattas av själva upplåtelsen av bostadsrätten. Det bör således av lagtexten framgå att även till lägenheten tillhörande övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen ska anges i upplåtelseavtalet. Det gäller då exempelvis takterrass/balkong/mark om sådan upplåts med bostadsrätt.

Gränsen mellan föreningens och bostadsrättshavarens ansvar för underhåll

Utredningens bedömning: Gränsdragningen mellan föreningens och bostadsrättsinnehavarens ansvar för underhåll är primärt inte en sak för lagstiftaren utan en fråga som noggrant bör regleras i föreningens stadgar.

Inledning

Underhållsansvaret för en bostadsrätt regleras i 7 kap. 4 och 12 §§ BRL.

I bestämmelsen i 7 kap. 4 § BRL sägs att föreningen är skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick i den mån ansvaret enligt 12 § inte åligger bostadsrättshavaren.

Av 7 kap. 12 § BRL följer att innehavaren på egen bekostnad ska hålla lägenheten och marken i gott skick, om inte annat föreskrivs i

stadgarna eller framgår av andra till femte styckena. Huvudregeln är alltså att det är innehavaren som bär underhållsansvaret för sin lägenhet, det s.k. inre underhållsansvaret.

Begreppet lägenhet

Någon närmare precisering av vad som räknas till lägenheten respektive huset i övrigt anges inte i lagen. För att avgöra vad en bostadsrättshavares ansvar omfattar måste det därför klargöras var den fysiska gränsen för lägenheten ska dras. Exakt var den gränsen ska gå har antagits få avgöras från fall till fall (prop. 1990/91:92, s. 99).

Särskilt om till lägenheten tillhörande övriga utrymmen

Bestämmelsen i 7 kap. 12 § BRL är tvingande och föreningen kan inte genom stadgarna utvidga bostadsrättshavarens ansvar till de delar av fastigheten som inte framgår av bestämmelsen (se bl.a. NJA 2007, s. 709 och SOU 2000:2, s. 147). Lägenhetens gränser utgör därför begränsningen av bostadsrättshavarens underhållsansvar.

Om mark ingår i lägenhetsupplåtelsen gäller enligt 7 kap. 12 § första stycket andra meningen BRL samma regler som för det inre underhållet, dvs. bostadsrättshavaren ska hålla också marken i gott skick. Bostadsrättshavaren ska vidare följa föreningens instruktioner om skötsel. Bostadsrätten kan förverkas om t.ex. marken vanvårdas.

För det fall marken formellt inte är upplåten med bostadsrätt utan enbart med nyttjanderätt är huvudregeln att föreningen svarar för underhållet av denna, om inte annat har reglerats i själva nyttjanderättsavtalet.

I förarbetena (prop. 1990/91:92, s. 114 f.) till lagändringen som gjorde det möjligt att upplåta mark i anslutning till lägenhet med bostadsrätt anfördes bl.a. att huvudregeln även fortsättningsvis skulle vara att föreningen svarar för det yttre underhållet men med undantag för mark som ingår i bostadsrättsupplåtelsen för vilken bostadsrättshavaren kan åläggas underhållsansvar. I underhållsansvaret får anses ingå renhållning och snöskottning. Den närmare gränsdragningen bör dock anges i stadgarna.

I förarbetena anges balkong också som exempel på sådan egen-
dom som föreningen kan precisera underhållsansvaret för i stad-
garna. Utgångspunkten är därmed att bostadsrättshavaren i vart fall
kan ha underhållsansvaret för balkongen (prop. 1990/91:92, s. 99).
Motsvarande synsätt kan anläggas på takterrasser. Problem uppstår i
de situationer där föreningen inte har preciserat ansvaret.

I detta sammanhang finns skäl att uppmärksamma Svea hovrätts
dom den 16 mars 2012 i mål T 9101-11.¹ Avgörandet aktualiserar
gränsdragningen mellan bostadsrättsföreningens och bostadsrätts-
innehavarens underhållsansvar. I fallet uppstod vattenskador i en
bostadsrätt och tillhörande takterrass. Föreningen krävde bostads-
rättshavarna på ersättning då de ansåg att medlemmarna hade under-
hållsansvaret för takterrassen. Föreningen hade i dess stadgar angivit
att underhållet av balkongen tillföll medlemmen. Bostadsrätts-
havarna ansåg däremot att underhållsansvaret tillhörde det yttre
underhållet och därmed föll under föreningens ansvar. Föreskriften i
stadgarna utgjorde således en otillåten utvidgning av underhålls-
ansvaret. Därtill ansåg medlemmen att en åtskillnad bör göras mellan
en balkong och en takterrass. Tingsrätten, vars domslut fastställdes
av hovrätten, ansåg att underhållsskyldigheten åvilade bostadsrätts-
havaren. Domstolen bedömde att föreningens stadgar inte stred mot
bostadsrättslagen då denna endast utgjorde en preciserad ansvars-
fördelning i enlighet med bostadsrättslagen och dess förarbeten. Att
någon skillnad skulle föreligga mellan en balkong och en takterrass
ansågs inte heller rimligt då de fyller samma funktion och nyttjandet
i båda fallen är avgränsat till medlemmen.

De slutsatser man kan dra av det ovan refererade rättsfallet är att
en bostadsrättsförening kan utvidga bostadsrättsinnehavarens under-
hållsansvar till att även omfatta lägenhetens balkong/takterrass i sin
helhet dvs. även det yttre underhållet. Med tanke på att bostads-
rättsinnehavarens underhållsansvar torde kunna omfatta även sådana
delar av huset som tidigare ansetts falla inom bostadsrättsföreningens
ansvar torde rättsfallet möjliggöra en viss utvidgning av bostadsrätts-
innehavarens underhållsansvar.

Det ovan refererade rättsfallet från Svea hovrätt stämmer visser-
ligen överens med uttalanden i förarbetena där det anges att balkong-

¹ Högsta domstolen beslutade den 28 september 2012 att inte meddela prövningstillstånd i målet.

en kan ingå i underhållsansvaret. Hovrätten preciserade dock inte på vilket sätt bostadsrättshavaren har underhållsansvaret för takterrassen. Hovrättens domslut kan uppfattas som långtgående. Att beakta är dock att det är frågan om ett dispositivt tvistemål där domsluten är bunden av parternas grunder.

Att det läcker in från taket har många föreningar fått vara med om. Ansvarsfördelningen blir då att föreningen reparerar taket och bostadsrättshavaren får reparera på egen bekostnad inne i lägenheten. Endast om föreningen varit försumlig, det vill säga exempelvis vetat om att skadan funnits och sedan låtit bli att reparera denna, kan föreningen bli skyldig att bekosta skadorna i lägenheten. Rättsfallet kan möjligtvis också ses mot bakgrund härav.

Utredningens bedömning

Gränsen för vad som ska anses höra till en lägenhet och som sålunda fördelar ansvaret mellan bostadsrättshavaren och föreningen anses ibland som för grovt dragen. Det har dock förutsatts att den närmare gränsdragningen regleras i föreningens stadgar (se prop. 1991/92, s. 99).

Som också anfördes i det senaste lagstiftningsärendet (prop. 2002/03:12, s. 51) tycks det vara i det närmaste omöjligt att i författning mer i detalj ange vilka delar som föreningen respektive bostadsrättshavaren ansvarar för. Någon annan ändring beträffande fördelningen av ansvaret mellan föreningen och bostadsrättshavaren gjordes därför inte då än vad gällde en precisering av föreningens ansvar för ledningar i lägenheten och ventilationskanaler.

Utredningen gör nu ingen annan bedömning. Gränsdragningen är primärt inte en sak för lagstiftaren utan en fråga som noggrant bör regleras i föreningens stadgar. Så har också skett under senare år och i många fall är stadgarna mycket utförliga avseende vad som ankommer på bostadsrättshavaren respektive på föreningen (jfr Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 228). I övrigt synes det vara en fråga för rättstillämpningen att avgöra gränsdragningarna.

11.6.2 Bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten

Utredningens förslag: En ytterligare precisering av tillståndspliktiga åtgärder i 7 kap. 7 § första stycket BRL föreslås enligt följande. Bostadsrättshavaren får utöver vad som tidigare har angetts inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

- i fråga om kulturhistoriskt värdefulla lägenheter, ändring av planlösning eller annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten,
- installation av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av eldstad, rökkanal samt anordning för ventilation, eller
- åtgärd som påverkar brandskyddet.

Möjligheten att i stadgarna föreskriva att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket tas bort.

Styrelsen ska ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om bostadsrättshavaren visar att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Styrelsens beslut att inte bevilja tillstånd till viss åtgärd ska kunna överprövas av hyresnämnden.

En olovligen utförd åtgärd ska kunna leda till att bostadsrätten förverkas. Bostadsrätten ska dock inte förverkas om det som kan läggas bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse, om denne vidtar rättelse eller om denne ansöker om tillstånd och får detta beviljat (jfr 7 kap. 18 § BRL).

Bostadsrättsförenings rätt att i vissa fall avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad ska också omfatta brister som uppkommit genom förändringsarbeten enligt 7 kap. 7 § BRL.

Inledning

Bostadsrättshavarens rätt att göra ändringar i sin lägenhet sträcker sig väsentligt längre än hyresgästens. Allt fler bostadsrättsinnehavare vill också göra stora förändringar i och av lägenheten.

Troligtvis har prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden bidragit till detta.

Enligt 7 kap. 7 § BRL ska styrelsens tillstånd sökas i vissa situationer när bostadsrättshavaren vill förändra lägenheten. Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen ska styrelsen också lämna tillstånd till den.

Enligt nuvarande regler i 7 kap. 7 § första stycket BRL får bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Exempel på ingrepp i bärande konstruktion är borttagande av vägg eller försvagande av en sådan vägg genom upptagning av valv (prop. 2002/03:12, s. 115 f. och Nilsson Hjort och Ugglå, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 203).

Gällande andra punkten framgår att ändringar av vissa, närmare angivna ledningar kräver tillstånd. Konsekvensen av regeln torde vara att förflyttningar av våtutrymmen, toalett eller kök inte får göras utan tillstånd (se lagrådets yttrande a. prop. s. 192). Elektricitetsledningar omfattas inte av denna punkt eftersom ett sådant krav har ansetts för långtgående. Större sådana ledningsdragningar kan dock kräva tillstånd enligt tredje punkten.

I punkt tre anges att tillstånd krävs för annan väsentlig förändring av lägenheten. I förarbetena ges exempel på detta (prop. 2002/03:12, s. 62). Ändringar av sådana ledningar och kanaler som föreningen enligt 12 § svarar för och som inte omfattas av punkten 2 är normalt hänförliga till förevarande punkt. Som väsentlig ändring nämns också att en lägenhets karaktärsdrag inte beaktas och att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara (se även lagrådets yttrande s. 192).

Bör ytterligare preciseringar av tillståndspliktiga åtgärder ske?

Ursprungligen angavs i lagtexten endast att bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd fick göra en väsentlig förändring av sin lägenhet. I flera olika sammanhang påtalades svårigheten i att avgöra vad som är en väsentlig förändring. Genom ändringar som trädde i kraft 1 april 2003 tydliggjordes något situationerna då tillstånd till en förändring behövs (SFS 2003:31). I lagtexten anges uttryckligen några situationer som kräver tillstånd (se uppräkningsen i det föregående avsnittet). I övrigt har det tidigare angivna kravet på annan väsentlig förändring behållits. Sådana åtgärder kräver alltså alltså tillstånd.

Det uppstår dock i praktiken fortfarande diskussioner om en åtgärd som en bostadsrättsinnehavare vill vidta överhuvudtaget är tillståndspliktig samt om en åtgärd är tillåten. Enligt utredningens mening skulle det vara en fördel om de åtgärder som bör underkastas styrelsens prövning så långt som möjligt kan fastställas i författning. En ytterligare precisering bör därför kunna snäva in begreppet väsentlig ändring ytterligare.

Föreningen har en skyldighet att bevara fastigheten på bästa sätt. I linje med uttalanden i förarbeten bör det därför uttryckligen i lagtexten komma till uttryck att en bostadsrättshavare inte, i fråga om kulturhistoriska lägenheter, får ändra planlösningen eller vidta annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten utan föreningens medverkan. Det bör i sammanhanget framhållas att en förändring av en lägenhets kulturhistoriska värde knappast går att återställa. När det gäller att avgöra vad som är en kulturhistorisk lägenhet bör detta ankomma på styrelsen. Viss ledning kan även hämtas från bestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900). Enligt 8 kap. 13 § är det förbjudet att förvanska särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Plan- och bygglagen gäller alltid, både exteriört och interiört, även om åtgärderna inte kräver bygglov. Fastighetsägaren eller byggherren är ansvarig för att lagen följs.

Framför allt säkerhetsaspekten medför vidare att installation av eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation eller åtgärd som påverkar brandskyddet också alltid ska kräva styrelsens tillstånd. När det gäller ventilation kan anmärkas att även smärre sådana ändringar kan komma att påverka ventilationen för andra lägenheter i huset. Slutligen ska det förtydligas att inte enbart ändring av ledningar för

avlopp, värme, gas och vatten kräver tillstånd utan även installation av sådana.

Föreskrifter i stadgarna?

Bestämmelsen i 7 kap. 7 § BRL är tvingande på så sätt att föreningen inte i stadgarna kan ta in en föreskrift som förbjuder bostadsrättshavare att företa förändring som inte kan betecknas som väsentlig. Däremot kan bostadsrättshavarens handlingsfrihet utökas genom en särskild stadgebestämmelse.

Enligt utredningens mening bör denna möjlighet att utöka bostadsrättshavarens frihet att göra stora förändringar i lägenheten tas bort. Något verkligt behov av en sådan möjlighet synes inte finnas. Snarare finns det risker med en sådan bestämmelse. Om bärande väggar tas ned eller alltför stora ingrepp görs kan byggnadens konstruktion och hållfasthet komma i fara.

Omvänd bevisbörda och möjlighet att överklaga styrelsens beslut?

Den stora förändringen i 2003 års lagstiftning var bestämmelsen i 7 kap. 7 § andra stycket BRL som inte hade någon motsvarighet i tidigare lagstiftning. Av bestämmelsen följer att styrelsen inte får vägra att ge tillstånd till en åtgärd om inte åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Genom denna regel har området för förändringar som en bostadsrättshavare får göra i lägenheten i viss mån vidgats i förhållande till tidigare.

Det är styrelsen som måste visa att åtgärderna är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Styrelsen måste således ha tungt vägande skäl för att vägra tillstånd. Som exempel på åtgärder som kan vara till skada eller olägenhet för föreningen nämns i propositionen förändringar av en lägenhets karaktärsdrag, t.ex. ändrad planlösning, som gör att lägenheten kan bli svår att avyttra (a. prop. s. 63).

Styrelsens beslut om avslag kan enligt dagens ordning inte överprövas. Enda möjligheten för bostadsrättshavaren att vinna framgång är att väcka talan vid allmän domstol och få fastställt att styrelsen ska ge tillstånd till en viss åtgärd. Inte sällan väljer bostadsrättshavare i dessa fall att vidta åtgärden olovligen.

För bostadsrättsföreningen innebär nuvarande regler att den enda möjligheten till prövning av tillåtenheten är att i efterhand kräva återställelse vid allmän domstol och hävda att arbetena inneburit påtaglig skada för föreningen. Bostadsrättsföreningen har bevisbördan i en sådan prövning. En sådan process är tidsödande och riskerar att bli mycket kostsam. De rättsfall som finns speglar de angivna förhållandena och det kan antas att liknande situationer förekommer utan att frågan tas till domstol.

Som exempel kan nämnas en dom från Svea hovrätt den 23 februari 2016 i mål T 697-15. Där hade en bostadsrättshavare utan föreningens tillstånd tagit upp ett hål i en bärande vägg, vilket ostridigt ansågs som en väsentlig ändring. Hovrätten ogillade dock föreningens talan om skyldighet för bostadsrättshavaren att återställa lägenheten till det skick som förelåg före ombyggnaden. Hovrätten anförde bl.a. att föreningen inte förmått bevisa att bostadsrättshavarnas åtgärd att låta ta upp ett hål i den bärande väggen inneburit påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Inte heller det faktum att bostadsrättshavarna påbörjat hållupptagningen i väggen utan att invänta styrelsens ställningstagande till deras ansökan om tillstånd kunde i sig anses innebära en påtaglig olägenhet för föreningen.

Föreningens beslut bör kunna överprövas på ett enklare och billigare sätt än i dag. En sådan överprövningsmöjlighet av föreningens beslut skulle vara till stor fördel för bostadsrättshavaren men även för föreningen eftersom det då på förhand blir definitivt avgjort om en åtgärd får genomföras eller inte.

Naturligen bör det, tvärtom mot hur bevisbördan ser ut i dag, vara bostadsrättshavaren som inför styrelsen och sedan vid en eventuell överprövning få visa att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och lägga fram den tekniska utredning som behövs för ett ställningstagande. Någon anledning att ändra bevisbördan i mål om återställande finns dock inte.

Överprövningen bör lämpligen göras av hyresnämnden, som har behörighet i flera andra frågor på bostadsrättsområdet. Kriterierna för hyresnämndens prövning bör vara de som redan i dag ställs upp för styrelsens beslut enligt 7 kap. 7 § andra stycket BRL. En ansökan till nämnden beträffande en åtgärd som kräver tillstånd ska alltså bifallas om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Någon tidsfrist för ansökan bedöms inte nödvändig. För-

farandet förutsätts vara enklare och snabbare än dagens ordning med fastställandetalan i allmän domstol.

Det kan tänkas att måltillströmningen till hyresnämnderna kommer att öka med anledning av utredningens förslag. Utredningens förslag om omvänd bevisbörda antas emellertid leda till att ärendetillströmningen hejdas något.

Förslaget medför också följdändring i 4 § första stycket 3 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

När det gäller frågan om hyresnämndens beslut i tillståndsärendena ska kunna överklagas vidare till Svea hovrätt kan konstateras att det finns vissa hyresnämndsbeslut som inte kan överklagas. De avser ofta ärenden där det kan förutses att ett överklagande skulle medföra att ändamålet på grund av tidsutdräkten förföll, t.ex. vid byten och andrahandsupplåtelser. De tänkta nya ärendena bör kunna likställas med den motsatta ärendetypen, dvs. när föreningen begär tillstånd att få utföra åtgärder i lägenheten. Eftersom sådana beslut kan överklagas borde rimligen även den föreslagna typen av beslut kunna överklagas till Svea hovrätt.

Bör skarpare påföljder införas för den som trots brist på tillstånd vidtar tillståndspliktig åtgärd?

Som nämnts i det föregående avsnittet är risken liten att drabbas av påföljd för en bostadsrättshavare som inte följer ett beslut om avslag. Även om tillstånd har saknats ankommer det på bostadsrättsföreningen att i efterhand visa att en åtgärd var förenad med påtaglig skada eller olägenhet för föreningen för att tingsrätten ska ålägga bostadsrättshavaren att återställa lägenheten. Kraven har i praxis visat sig vara högt ställda.

Förverkandepåföljd inträder enligt nuvarande ordning i detta sammanhang endast vid vanvård enligt 7 kap. 18 § 5 BRL. Är bostadsrättshavarens förändring av lägenheten att anse som vanvård av inte ringa betydelse finns således under vissa förhållanden möjlighet till förverkande. Det torde dock vara mycket ovanligt att förverkande sker på denna grund och i denna situation.

I andra sammanhang när tillstånd saknas från fastighetsägaren finns förverkandepåföljd. För bostadsrättsföreningar gäller detta om bostadsrättshavaren utan styrelsens tillstånd upplåter sin lägenhet i andra hand. Förverkandepåföljden förutsätter här att förseelsen inte

är ringa samt att bostadsrättshavaren efter tillsägelse inte vidtar rättelse utan dröjsmål. Härutöver gäller att bostadsrättshavaren dessutom kan undgå förverkandepåföljd om han eller hon, när det gäller bostadslägenhet, efter anmodan ansöker om tillstånd till upplåtelsen hos hyresnämnden och får ansökan beviljad. Är bostadsrätten förverkad, men bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan uppsägning sker, får bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

Om föreningen vill säga upp bostadsrättshavaren, måste föreningen anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två månader från det föreningen fick kännedom om andrahandsupplåtelsen. Bestämmelserna om förverkande finns i 7 kap. 18 § 2 och 19–21 §§ BRL.

Enligt utredningen är det rimligt att en olovligt utförd åtgärd enligt 7 kap. 7 § BRL kan leda till att bostadsrätten förverkas. Tillsammans med förslagen i de föregående avsnitten om ytterligare precisering av tillståndspliktiga åtgärder och en möjlighet till överprövning bör högt ställda krav på rättssäkerhet vara uppfyllda.

Utredningen föreslår mot bakgrund härav att bestämmelserna i 7 kap. 18 § BRL tillförs ytterligare en grund för förverkande, punkt 5 a. Enligt denna punkt ska bostadsrätten vara förverkad om bostadsrättshavaren utan tillstånd utför en åtgärd i strid med 7 §. I övrigt bör bestämmelserna om ringa betydelse (19 §), rättelse (20 § första stycket och 21 §), samt möjligheten att undgå förverkande genom att ansöka om tillstånd hos hyresnämnden och få ansökan beviljad (20 § andra stycket) också gälla för nu aktuellt förverkande.

Avhjälpa brist på bostadsrättshavarens bekostnad?

Enligt 7 kap. 12 a § BRL får en bostadsrättsförening åtgärda en brist på bostadsrättshavarens bekostnad. Bestämmelsen kan tas i anspråk i fall då bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte vidtar rättelse så snart som möjligt efter anmodan.

Utredningen anser att det finns goda skäl för att bostadsrättsföreningen även gällande bostadsrättshavarens förändringsarbeten ska kunna avhjälpa brister i en bostadsrätt på bostadsrättshavarens bekostnad. Bestämmelsen i 7 kap. 12 a § BRL bör därför ändras så att

det framgår att självhjälpsrätten inte bara avser lägenhetens skick enligt 12 § utan också förändringar enligt 7 §.

11.6.3 Bör reglerna för om- eller tillbyggnader som berör en bostadsrättshavarens lägenhet ändras?

Utredningens bedömning: Reglerna för om- eller tillbyggnader som berör en bostadsrättshavarens lägenhet bör inte ändras.

I styrelsens ansvar för förvaltningen av föreningens angelägenheter ingår ett ansvar för det löpande underhållet och reparationer av fastigheten. Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska emellertid fattas på föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna (9 kap. 15 § första stycket BRL). Som sådana förändringar räknas större om- eller tillbyggnader.

För det fall en om- eller tillbyggnad som föreningen vill genomföra innebär att en bostadsrättshavarens lägenhet förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen, är utgångspunkten att åtgärden inte får genomföras om bostadsrättshavaren inte accepterar det. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke, kan åtgärden ändå genomföras om stämman beslutar det med två tredjedelars majoritet och om beslutet dessutom godkänns av hyresnämnden (9 kap. 16 § första stycket 2 BRL).

Regleringen är föranledd av att en bostadsrättshavare inte i varje läge ska kunna säga nej till en ombyggnad som är starkt motiverad.

Som exempel nämns i förarbetena en angelägen installation av hiss i fastigheten som kräver att viss del av lägenhetsytorna måste tas i anspråk (prop. 1990/91:92, s. 105 f). Bestämmelsen syftar alltså i första hand på fysiska förändringar av själva lägenheten. Förändringar av allmänna utrymmen, som tvättstuga eller vinds- och källarförråd, omfattas emellertid också av bestämmelsen.

I ett beslut från Svea hovrätt av den 24 oktober 2013 (ärendet 2789-13) var omständigheterna sådana att stämman hade beslutat att parkeringsplatser inte längre skulle upplåtas med bostadsrätt. Enligt hovrättens mening kunde detta inte anses innebära någon förändring av lägenheten på grund av om- eller tillbyggnad eller att något utrymme fysiskt förändras. Stämmobeslutet omfattades därför inte av 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL. Hovrätten menade att en sådan

förändring som föreningen ville åstadkomma inte kunde ske på annat sätt än genom en ändring av eller ett tillägg till upplåtelseavtalet och efter godkännande av bostadsrättshavaren.

Av det ovan refererade rättsfallet framgår att bostadsrättslagens avsaknad av regler gällande förändring av rättigheter knutna till bostadsrätten emellanåt orsakar praktiska problem. Hur stort problem som detta utgör i verkligheten är svårt att säga. Några förslag lämnas emellertid inte i denna del. Utredningen vill dock peka på frågeställningen och menar att det kan finnas ett behov av att utreda frågan vidare i särskild ordning.

Vid större om- och tillbyggnader kan det ibland vara svårt för föreningen att i förväg avgöra vilka lägenheter som kan komma att beröras av arbetet på ett sådant sätt att de aktuella reglerna blir tillämpliga, varför inte sällan många medlemmar tillfrågas i onödan.

När det gäller att avgöra vilka lägenheter som kommer att beröras av arbetena finns dock viss ledning att söka i rättspraxis. I rättsfallet RH 2001:24 som gällde en ansökan om godkännande av ett stämмоbeslut beträffande balkongbyggen som skulle äga rum över vissa bostadsrättshavarens lägenheter, hade hovrätten att ta ställning till tillämpningsområdet för bestämmelsen. Hyresnämnden fann att de i föreningens ansökan som motparter uppgivna bostadsrättshavarna visserligen berördes av föreningens beslut på det sättet att de tilltänkta balkongerna över deras lägenheter skulle kunna orsaka t.ex. sämre ljusförhållanden för dem. Eftersom föreningsstämmans beslut enligt nämndens mening emellertid inte innebar att bostadsrättshavarnas egna lägenheter kom att förändras eller tas i anspråk, fordrades inte något samtycke av bostadsrättshavarna för att beslutet skulle vara giltigt. Nämnden avvisade därför föreningens ansökan. Hovrätten ändrade beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för prövning av frågan om balkongbygget kunde godkännas. Hovrätten anförde sammanfattningsvis att även beslut som inte medför förändringar av själva lägenheten eller berör gemensamma utrymmen eller förmåner som bostadsrättshavaren har tillgång till men som ändå menligt inverkar på bostadsrättshavarens rätt genom att lägenheten blir mindre attraktiv och förlorar i värde ska anses omfattade av skyddsreglerna i 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL. Nämnden godkände sedan balkongbyggena med bedömningen att dessa fick anses ha ringa betydelse för bostadsrättshavarna och det beslutet fastställdes sedan av hovrätten.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2012, s. 198 sedermera uttalat att regleringen omfattar beslut som inte innebär att en lägenhet förändras fysiskt men ändå menligt inverkar på en bostadsrättshavares rätt.

Av rättsfallen kan slutsatsen dras att många bostadsrättshavare ofta kan anses berörda vid en större om- och tillbyggnad.

Om den berörde bostadsrättshavaren inte samtycker ska ett stämmobeslut fattas med minst två tredjedelars majoritet och hyresnämnden godkänna åtgärden. En begäran om godkännande kan endast göras av föreningen. Någon tidsfrist för när ansökan ska göras finns inte angiven.

De som inte ger sitt samtycke eller som inte går att nå, blir bostadsrättsföreningens motparter i hyresnämnden. Nämndens avgörande har sedan rättskraft gentemot dem som varit parter i ärendet. Skulle det i efterhand visa sig att det finns en bostadsrättshavare som är berörd men inte har samtyckt och som inte varit upptagen som motpart i hyresnämnden kan beslutet inte genomföras gentemot denne. Samtycker bostadsrättshavaren inte i efterhand får föreningen ansöka om tillstånd även gentemot den bostadsrättshavaren vid hyresnämnden (Nilsson Hjort och Uggla, Bostadsrättslagen, En kommentar, uppl. 5 2014, s. 375 f.).

Det har riktats viss kritik mot den gällande ordningen. Det har bl.a. gjorts gällande att förfarandet är administrativt tungt och resurskrävande.

Ett alternativ till den rådande ordningen skulle kunna vara att bostadsrättshavarna i stället för föreningen ges möjlighet att vända sig till hyresnämnden inom en tidsfrist i de fall bostadsrättshavaren har invändningar mot föreslagna förändringar.

Enligt utredningens mening framstår dock inte problemen med dagens ordning som särskilt stora. Även hyresnämndens representant i utredningen menar att dagens ordning fungerar tillfredsställande, även om flera ansökningar föranleds av att bostadsrättshavare förhåller sig passiva. Skulle man vända på ordningen så att bostadsrättshavarna själva får vända sig till hyresnämnden om de har invändningar mot föreslagna förändringar måste styrelsen i stället se till att samtliga medlemmar delges de föreslagna förändringarna. Annars vinner inte beslutet laga kraft. Några större vinster med ett sådant förfarande kan utredningen inte se.

Sammantaget anser utredningen att reglerna för om- eller tillbyggnader som berör en bostadsrättshavarens lägenhet inte bör ändras.

12 Fastighetsmäklarens informationsgivning

12.1 Uppdraget

Om utredaren i någon annan del av uppdraget kommer fram till att en bostadsrättsförening bör ta fram andra uppgifter än i dag eller att informationen bör presenteras på ett nytt sätt, kan det enligt direktiven finnas skäl att göra motsvarande ändringar i fastighetsmäklarens objektsbeskrivning eller i mäklarens övriga informationsgivning.

Utredaren ska därför ta ställning till om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

12.2 Inledning

Fastighetsmäklaren fyller en viktig funktion vid överlåtelser av bostadsrättslägenheter. De anlitas också i stor utsträckning vid upplåtelse av nyuppförda lägenheter.

Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intressen. Han eller hon ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om bostadsrättslägenheten samt om andra förhållanden som har samband med överlåtelser, se 8 och 16 §§ fastighetsmäklarlagen (2011:666).

En fastighetsmäklare ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av bostadsrättslägenheten (objektsbeskrivning). Denna ska bl.a. innehålla uppgifter om pantsättning av bostadsrätten, andelstal, lägenhetens storlek, upplåten

mark, årsavgift, beslutade ändringar av lägenheten och driftskostnader.

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla föreningens stadgar och den senast tillgängliga årsredovisningen. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas (se 18 § fastighetsmäklarlagen).

12.2.1 Överväganden

Bör reglerna för fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt ändras?

Utredningens förslag: Fastighetsmäklaren ska ha skyldighet att i objektsbeskrivningen dels ange bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån, dels ange de till lägenheten övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen.

De delar av utredningens förslag som hänger samman med utformningen av föreningens årsredovisning och utformningen av den ekonomiska planen fångas lagtekniskt upp av den skyldighet fastighetsmäklaren har att tillhandahålla föreningens senaste årsredovisning samt, om föreningen är nystartad, den ekonomiska planen (utredningens förslag, se avsnitt 6.4.5 och 7.4.3). De förändringar som utredningen föreslår för att öka tillgängligheten och konsumentens förståelse av bostadsrättsföreningens redovisning kommer därigenom konsumenten till del redan med fastighetsmäklarens nuvarande skyldigheter.

Såvitt gäller bedömningen att årsredovisningen ska innehålla en kassaflödesanalys och olika nyckeltal tillförsäkras konsumenten den informationen bäst genom föreningens upprättade årsredovisning.

Ur ett konsumentskyddsintresse är det viktigt att de blivande bostadsrättsköparna får del av mer lättillgängliga uppgifter om bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån. Då skulle konsumenterna på ett snabbt och enkelt sätt kunna jämföra olika bostadsrätters prissättning. En sådan jämförelse skulle kunna resultera i en mer differentierad prissättning baserad på föreningens belåning och därmed sammanhängande räntekänslighet. Uppgiften om den indirekta nettoskuldssättningen bör presenteras i

objektsbeskrivningen. För fastighetsmäklaren kan det knappast vara vare sig svårt eller tidskrävande att utifrån den senaste tillgängliga årsredovisningen och uppgifter om andelstal för den aktuella bostadsrätten i den ekonomiska planen eller upplåtelseavtalet ta fram uppgiften. När det gäller andelstalet ska det beräknas utifrån insatserna. Det är alltså inte frågan om det andelstal som styr månadsavgiftens fördelning. Den indirekta skuldsättningen bör uttryckas i kronor.

När det gäller utredningens överväganden rörande skyddet för den som har tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt påverkar inte de förslag som lagts fram mäklarens informationsplikt (utredningens förslag, se avsnitt 9.8).

När det gäller pantsättning av bostadsrätten har fastighetsmäklaren en informationsroll. Vanligtvis är det så att fastighetsmäklare som kan visa ett förmedlingsuppdrag får ut utdrag ur lägenhetsförteckningen. Utredningens förslag om att göra förteckningen tillgänglig för alla kan dock i någon mån underlätta fastighetsmäklarens informationsinhämtning (utredningens förslag, se avsnitt 10.9.2). Någon följdändring i fastighetsmäklarlagen med anledning härav behövs dock inte.

Ett ytterligare sammanhang där det finns skäl att överväga en ändring rörande mäklarens informationsgivning är när det gäller frågor om omfattningen av den upplåtna bostadsrätten, dvs. vad som ingår i upplåtelsen.

Vid 2011 års översyn av fastighetsmäklarlagen tydliggjordes särskilt vilka uppgifter mäklaren ska ange i objektsbeskrivningen vid förmedling av en bostadsrätt (prop. 2010/11:15 s. 28 f.). Den nya fastighetsmäklarlagen innehåller bl.a. uttryckligen krav på att till lägenheten upplåten mark ska anges (18 § tredje stycket).

Som en konsekvens av utredningens förslag i avsnitt 11.6.1 gällande objektet för upplåtelsen bör det övervägas om det i objektbeskrivningen bör införas en motsvarande skyldighet att uttryckligen ange om till lägenheten hörande övriga utrymmen t.ex. balkong eller takterrass som säljaren nyttjar, utgör en del av upplåtelsen eller inte. En förutsättning för att mäklaren ska kunna fullgöra en sådan skyldighet är dock att uppgift kan erhållas på ett tillförlitligt sätt från föreningen. Det är inte sällan oklart även för föreningen med vilken rätt olika typer av utrymmen och/eller funktioner nyttjas och om dessa är upplåtna med bostadsrätt eller inte. Utredningens förslag om att ålägga föreningen en skyldighet att tydligt i upplåtelseavtalet

ange vad upplåtelsen avser torde emellertid säkerställa att korrekt information lämnas i vart fall såvitt gäller nyupplåtna lägenheter. Mäklaren bör dock i samtliga fall kunna förlita sig på de uppgifter som lämnas av föreningen. Mot denna bakgrund föreslås att fastighetsmäklaren bör ha en skyldighet att i objektsbeskrivningen ange de till lägenheten övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmena.

Det kan även uppmärksammas att fastighetsmäklare inte bara anlitas för att förmedla försäljning av befintliga bostadsrätter, utan även i stor utsträckning för att hitta blivande bostadsrättshavare till nyproducerade lägenheter, vilka då i många fall inledningsvis tecknar för dem bindande förhandsavtal med föreningen. Vid köp av en bostad som ännu inte finns utan är på planeringsstadiet ställs särskilda krav på fastighetsmäklaren och mäklarens kunskaper. Nuvarande fastighetsmäklarlag är inte helt anpassad efter att tillämpas vid förmedling av nyproduktion, och lagen kan därför behöva kompletteras med särskilda bestämmelser för denna typ av förmedling. Utredningen noterar således här ett vidare utredningsbehov.

13 Kooperativ hyresrätt

13.1 Uppdraget

I lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt finns det regler för den särskilda boendeformen kooperativ hyresrätt. På flera områden är reglerna utformade på samma eller liknande sätt som reglerna i bostadsrättslagen. Enligt direktiven ska utredaren därför överväga om de förslag som lämnas på bostadsrättsområdet bör genomföras även när det gäller de kooperativa hyresrätterna eller om andra lösningar bör gälla för dessa.

13.2 Vad är kooperativ hyresrätt?

Sedan år 2002 finns en särskild lag om kooperativ hyresrätt, en upplåtelseform vilken kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Idén är dock gammal och boendeformen fick stöd i en försökslagstiftning redan 1986.¹

I maj 2016 fanns det 124 kooperativa hyresrättsföreningar registrerade.²

Boendeformen är ägnad att ge förutsättningar för en boendemiljö med större inslag av boendedemokrati och självförvaltning än vanlig hyresrätt. Ökad självförvaltning ger bättre möjligheter att anpassa boendet till hyresgästernas särskilda önskemål.

Boendeformen har kommit att få viss inriktning på några speciella områden där den torde kunna komplettera de övriga upplåtelseformerna på ett bra sätt. Det handlar främst om utveckling av seniorboende samt som boendeform i mindre kommuner och städer som

¹ Lagen (1986:1242) om försöksverksamhet med kooperativ hyresrätt.

² Den största är Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), med drygt 7 500 lägenheter. Föreningen har nästan 86 000 köande medlemmar.

har svårt att få ekonomi i nyproduktion med tanke på marknads-
mässiga möjligheter. Förutom äldre är även ungdomar en tänkt mål-
grupp, då dessa tidigt i livet oftast saknar tillräckligt eget kapital för
en bostadsrätt. Vad gäller ungdomar finns även tankar om att koöpe-
rativ hyresrätt skulle kunna vara en lämplig upplåtelseform för att få
omsättning på marknaden för studentbostäder (Boverkets rapport
Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelse-
formen, 2005).

I den kooperativa hyresrätten hyr man sin lägenhet på ungefär
samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att man hyr
av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Man
måste dessutom vara medlem i föreningen. Lägenheterna tillhör
föreningen på ett sätt som gör att de inte kan köpas och säljas.

Ett sätt att upplåta bostäder med kooperativ hyresrätt är att om-
bilda befintliga hyresrätter. Ett annat är att bygga nytt. Just det
senare fallet har hittills visat sig väcka störst intresse bland hyres-
gäster som önskar bo i kooperativ hyresrätt.

När man blir medlem i en kooperativ hyresrättsförening betalar
man en obligatorisk medlemsinsats (2 kap. 8 § första stycket lagen
om kooperativ hyresrätt). Oavsett om personen i fråga innehar en
bostad eller enbart står i kö för en bostad, ska en medlemsinsats
erläggas.

Möjligheten att ha fler medlemmar än lägenheter bygger på det
faktum att man i en kooperativ hyresrättsförening enbart har ett
medlemskap som inte är kopplad till någon lägenhet. Föreningen kan
då skapa en bostadskö för dem som är intresserade av en lägenhet.

I samband med att man tecknar kontrakt erlägger man sedan ofta
även en upplåtelseinsats (2 kap 8 § andra stycket lagen om koöpe-
rativ hyresrätt). Upplåtelseinsatsen uppkommer i samband med att en
lägenhet får en innehavare. På så vis kan medlemsinsatsen hållas låg
medan i stället upplåtelseinsatsen är högre. Upplåtelseinsatser är
inget obligatorium, men i realiteten används dessa ofta för att till
någon del finansiera nyproduktion. Föreningen själv beslutar om upp-
låtelseinsatsernas vara eller icke vara och lika så hur stora dessa ska
vara. Beloppen varierar från noll kronor till flera tusen kronor per
kvadratmeter.

Boverket rekommenderar att upplåtelseinsatsen för en normal-
lägenhet bör befinna sig runt 100 000 kronor. I stället för generellt
högre upplåtelseinsatser för samtliga, ser Boverket möjligheter till att

vissa frivilliga kan betala en högre upplåtelseinsats och därmed reducera dess årshyra (se vidare rapporten Kooperativa hyresrätter – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen, Boverket, 2005).

13.2.1 Hyres- respektive ägarmodellen

Den kooperativa hyresrätten kan drivas på två sätt, dels i form av en hyresmodell, där föreningen blockhyr hela huset av en annan hyresvärd, eller en ägarmodell,³ där föreningen själv äger huset som medlemmarna bor i.

Någon statistik vad gäller fördelningen mellan ägarmodellen och hyresmodellen finns inte. Bolagsverket registrerar inte i vilken form den kooperativa hyresrättsföreningen ska bedriva sin verksamhet.⁴ Det existerar inte heller någon samhällsinstitution som har ansvaret att se till antalet föreningar med kooperativ hyresrätt och dess utveckling långsiktigt. Det torde dock vara så att det är hyresmodellen som är något mer använd med tanke på att den inte är lika utsatt för risker som ägarmodellen.

Vid hyresmodellen ska den hyra som föreningen betalar för huset, baseras på det bruksvärde varje lägenhet har enligt 12 kap. 55 § jordabalken (1984:694), hyreslagen. Det innebär att den sammanlagda hyran, blockhyran, för samtliga lägenheter som hyresvärderna ska ta ut, ska grundas på de enskilda lägenheternas bruksvärdeshyra. Om föreningen har beslutat att själv överta vissa delar av skötsel, underhåll, förvaltning och andra faciliteter, måste detta beaktas när bruksvärdeshyran ska bedömas i jämförelse med andra likvärdiga lägenheter. Således kan hyran bli lägre än för andra likvärdiga lägenheter.

Vid ägarmodellen utgör fastighetens kapitalkostnader den största utgiften. Denna modell ger föreningen större möjligheter att råda över sina kostnader och boendevillkoren i övrigt, samtidigt som kraven på föreningens ekonomi, kompetens och långsiktighet blir större. Hyressättningen åligger det styrelsen, på samma sätt som i hyresmodellen, att ansvara för genom de regler som föreskrivs i stadgarna, med den skillnaden att man inte behöver ta någon hänsyn

³ SKB är ett exempel på ägarmodellen.

⁴ Enligt uppgift från SABO finns det cirka 50 föreningar med hyresmodell med koppling till ett av SABO:s medlemsföretag.

till lägenheternas bruksvärde enligt hyreslagen. Det blir i stället föreningens ekonomi som blir avgörande för hur hög hyran ska vara.

I de fall en förening skapas från grunden av framtida hyresgäster finns det inte sällan en problematik med finansieringen. För att underlätta denna kan Boverket utfärda kreditgarantier för den typen av lån. Vid nyproduktion kan Boverket med dagens lagstiftning erbjuda en kreditgaranti på 95 procent av fastighetens marknadsvärde. Ifall låntagaren inte kan betala och fastigheten måste säljas ger detta långivaren ett skydd för kapitalförluster. För att ta del av kreditgarantin måste dock en avgift erläggas, vilken är projektunik och bestäms av Boverket genom dess riskbedömning. Avgiftens syfte är att täcka upp för statens risk, och därmed kunna motsvara den förlust som kan uppstå.

I vissa fall kan dock produktionskostnaden överstiga marknadsvärdet varvid medlemmarna kommer att få stå för en större del av toppfinansieringen (se Bygga och bo i kooperativ hyresrätt; En handbok för tillskapande av nya bostäder och kooperativa hyresrättsföreningar, Boverket 2005).

13.3 Vilka är de främsta skillnaderna mellan att bo i kooperativ hyresrätt respektive bostadsrätt?

I kooperativ hyresrätt är det föreningen som hyr eller äger huset där medlemmarna bor. Det finns således ingen fast koppling mellan andelsrätten i föreningen, som man vinner genom att betala sin medlemsinsats, och nyttjanderätten till en specifik lägenhet.

Upplåtelseformen är vidare spekulationsfri, varför den upplåtelseinsats som föreningen har rätt att ta ut inte har någon koppling till lägenhetens tänkta marknadsvärde. I normalfallet blir insatserna därför väsentligt lägre för den kooperativa hyresrättslägenheten. När medlemmarna flyttar kan de inte sälja den kooperativa hyresrätten, utan den återgår till föreningen. När man vill flytta, säger man helt enkelt upp lägenheten och får sin insats återbetald. Om bostadskö finns är det den som står på tur i kön till lägenheterna som erbjuds att flytta in och i sin tur betala insatsen till föreningen.

I en kooperativ hyresrättsförening begränsas sammantaget medlemmarnas ansvar till det kapital som satsas i föreningen. Insatsen riskeras emellertid om föreningens ekonomi försvagas.

13.4 Överväganden

13.4.1 Inledning

Utredningen har till uppgift att överväga om de förslag som lämnas på bostadsrättsområdet bör genomföras även när det gäller de kooperativa hyresrätterna eller om andra lösningar bör gälla för dessa.

13.4.2 Bör krav på komponentavskrivning samt upprättande av kassaflödesanalys och nyckeltal gälla även för kooperativa hyresrättsföreningar?

Utredningens förslag: Krav på komponentavskrivning ska införas för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen (jämför avsnitt 6.4.5).

Utredningens bedömning: Det bör införas krav på att årsredovisningen ska innehålla kassaflödesanalys samt presentation av nyckeltal i årsredovisningen på samma sätt som för bostadsrättsföreningar (se avsnitt 6.5).

En kooperativ hyresrättsförening har till huvudsakligt ändamål att hyra ut lägenheter till sina medlemmar och härigenom gynna deras ekonomiska intressen. Föreningen ska i princip inte göra några stora vinster. Föreningen får heller inte gå med förlust under alltför lång tid, även om det med hänsyn till vissa händelser kan vara rimligt att budgetera med underskott under enskilda år. För att väl sköta detta uppdrag krävs det att styrelsen i en kooperativ hyresrättsförening har kontroll över ekonomin på samma sätt som i en bostadsrättsförening.

Med stigande kostnader kan trycket från enskilda medlemmar på att hålla nere hyrorna bli svåra för styrelsen att hantera om inte de ekonomiska besluten är sakligt grundade och väl motiverade. Även enskilda styrelseledamöters plånbok kan ibland få styra argumentationen, även om det inte finns lika stort incitament för styrelsen att agera kortsiktigt som kan vara fallet i en bostadsrättsförening. Någon möjlighet att göra en vinst vid en försäljning finns ju inte. Sedan den 1 juli 2016 finns det dock möjlighet för föreningarna att index-

uppräknade medlemsinsatsen så att återbetalad insats blir högre än den ursprungliga (2 kap. 9 a § lagen om kooperativ hyresrätt).

En kooperativ hyresrättsförening är i likhet med en bostadsrättsförening bokföringsskyldig och ska upprätta årsredovisning. Av detta följer bl.a. att föreningen ska göra avskrivningar på fastigheten.

Införandet av krav på komponentavskrivning för bostadsrättsföreningar motiveras av det särskilda ansvar som finns för att säkra ekonomin i en sådan förening (se avsnitt 6.4.5). Finns då motsvarande behov av att säkra ekonomin även i kooperativa hyresrättsföreningar?

Av 2 kap. 4 § första stycket 2 lagen om kooperativ hyresrätt följer bl.a. att det i stadgarna ska anges de grunder som ska gälla för avsättningen av medel för att säkerställa underhållet av huset (motvarande bestämmelse för bostadsrättsföreningar finns i 9 kap. 5 § första stycket 7 BRL). De kooperativa hyresrättsföreningarna har således samma behov som bostadsrättsföreningar att säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet. Annars finns det risk för ekonomisk obalans och orättvisa mellan generationer av hyresgäster genom att hyrorna riskerar att variera kraftigt över tid.

I likhet med bostadsrätt innebär satsat kapital och självförvaltning en ekonomisk risk. I de kooperativa hyresrätter som skapats under senare år i storstäderna befinner sig insatserna oftast kring en halv miljon kronor eller till och med mer.

I den kooperativa hyresrätten är man på sätt och vis mer utsatt än i bostadsrätt. I en kooperativ hyresrättsförening finns inte någon säkerhet vad gäller kapital, föreningen är ofta högt belånad och de första åren är den ekonomiska situationen svag. I de allra flesta fall återfår medlemmen sin insats, men föreningen kan hamna på obestånd och därmed gå i konkurs. Detta kan inträffa i fall då flertalet hyresgäster säger upp sina avtal och nya hyresgäster inte går att hitta. Fastigheten kommer då att förvandlas till en hyresrätt. Möjligheten till återbetalning går därmed förlorad.

Nämnas kan att SKB införde komponentavskrivning under år 2014. SKB anser att ett införande av krav på komponentavskrivning

för kooperativa hyresrätter är bra utifrån aspekten att det skapas en samsyn hur fastighetsavskrivningar ska hanteras.⁵

Sammantaget ställer ägarmodellen höga krav på att fondering görs så att det finns tillräckligt mycket kapital för att kunna täcka framtida underhållsbehov. För att så långt som möjligt säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet föreslår därför utredningen att det även för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen införs krav på komponentavskrivning.

Såvitt gäller hyresmodellen skulle det leda för långt att hävda att den som hyr ut fastigheten ska skriva av på visst sätt. Det skulle påverka hyressättningen för föreningen på ett sätt som har till syfte att säkra underhållet i ägarföretaget. Således bör det inte införas något krav på komponentavskrivning för det ägarbolag som hyr ut till kooperativ hyresrättsförening.

För att göra ekonomin mer transparent och lättare att jämföra på längre sikt bör även de kooperativa hyresrättsföreningarna enligt ägarmodellen redovisa nyckeltal samt upprätta kassaflödesanalys på sätt som anses lämpligt för bostadsrättsföreningar (se avsnitt 6.5).

Utredningens förslag innebär att BFN:s framtida vägledning för bostadsrättsföreningar i relevanta delar även bör omfatta kooperativa hyresrättsföreningar (se avsnitt 6.4.5 och 6.5).

13.4.3 Den ekonomiska planen och intygsgivningen

Utredningens förslag: Boverket ska ges bemyndigande att meddela de verkställighetsföreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om ekonomisk plan i 4 kap. 2 § lagen om kooperativ hyresrätt samt bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivare i 4 kap. 3 och 4 §§ samma lag (jämför utredningens förslag avseende verkställighetsföreskrifter i avsnitten 7.4.2 och 8.5.2).

Bestämmelserna om ekonomisk plan vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen samt bestämmelserna om intygsgivning av planen bör ändras på motsvarande sätt som

⁵ Skrivelse från SKB med synpunkter på utredningens förslag gällande kooperativa hyresrättsföreningar av den 9 januari 2017.

föreslås för bostadsrättsföreningar (se förslag i avsnitt 7.4.3 gällande ekonomisk plan och avsnitt 8.5.5 till och med 8.5.7 avseende intygsgivningen).

Boverket ska ges bemyndigande att meddela de verkställighetsföreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om ekonomisk plan i 4 kap. 2 § samt bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivare i 4 kap. 3 och 4 §§ lagen om kooperativ hyresrätt (jämför avsnitt 7.4.2 och 8.5.2).

Till skillnad från bostadsrättsföreningar finns det inga krav för kooperativa hyresrättsföreningar att upprätta ekonomiska planer då en fastighet ska upplåtas och hyras ut för första gången. Boverket har emellertid i olika sammanhang propagerat för att krav på ekonomisk plan även bör finnas vid nyproduktion (dnr: 501-4211/2003 – Kooperativ hyresrätt – Nya möjligheter för den fjärde upplåtelseformen s. 102).

Vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen finns däremot krav på att en ekonomisk plan ska upprättas samt att denna ska granskas av intygsgivare. Reglerna överensstämmer i dessa delar med vad som gäller för ekonomisk plan vid ombildning till bostadsrätt (se 4 kap. 2–4 §§ lagen om kooperativ hyresrätt). När det gäller kooperativ hyresrätt återfinns även här närmare bestämmelser om planens innehåll i förordning (se förordningen [2002:106] om kooperativ hyresrätt).

Eftersom bestämmelserna om ekonomisk plan för kooperativa hyresrätter samt intygsgivning av densamma har utformats med bostadsrättslagens bestämmelser som förebild bör bestämmelserna för kooperativa hyresrättsföreningar ändras på motsvarande sätt som föreslås för bostadsrättsföreningar (se förslag i avsnitt 7.4.3 och 8.5.5 till och med 8.5.7).

13.4.4 Skyddet för den som har tecknat förhandsavtal

Utredningens bedömning: Utredningens förslag gällande förhandsavtal i avsnitt 9.8.2 och med 9.8.3 samt förslaget i avsnitt 9.8.8 gällande redovisning av slutlig kostnad på föreningsstämma är inte relevanta för kooperativa hyresrättsföreningar. Inte heller är förslagen i avsnitt 10.9.2 och 10.9.3 gällande inne-

hållet i lägenhetsförteckningen eller förslaget i avsnitt 10.9.1 gällande tidpunkten för beviljade av medlemskap relevanta för kooperativa hyresrättsföreningar.

När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar ser utredningen inte heller skäl att föreslå några särskilda begränsningar att teckna optionsavtal.

Om en bostadsrättsförening vill träffa avtal med bostadssökande om att i framtiden upplåta bostadsrätt måste skyddsreglerna i 5 kap. BRL om förhandsavtal iakttas. När det gäller kooperativ hyresrätt finns inte samma formkrav. Särskilda bestämmelser finns endast gällande krav på säkerhet när en kooperativ hyresrättsförening avser att ta ut förskott. Utredningens förslag gällande uppgifter i och frånträdande av förhandsavtal i avsnitt 9.8.2 och med 9.8.3 är därför inte relevanta för kooperativa hyresrätter.

Likaså berör inte utredningens förslag i avsnitt 9.8.8 gällande sloandet av möjligheten att redovisa slutlig kostnad på en föreningsstämma kooperativa hyresrättsföreningar.

När det gäller optionsavtal finns i lagen om kooperativa hyresrätter i likhet med bostadsrättslagen inte några särskilda begränsningar. Utredningen föreslår emellertid i avsnitt 9.8.4 att det inte ska vara möjligt att teckna optionsavtal, såväl gällande upplåtelse som överlåtelse av bostadsrättslägenhet.

När det gäller kooperativa hyresrättsföreningar finner utredningen inte skäl att föreslå motsvarande begränsningar för tecknande av optionsavtal. Utredningen ser inga särskilda risker för just kooperativa hyresrättsföreningar med dessa avtal som innebär att en förening avtalar med någon om en rätt men inte en skyldighet för den sistnämnde att i framtiden förvärva nyttjanderätten.

13.4.5 Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Utredningens bedömning: Utredningens förslag i avsnitt 10.9.2 och 10.9.3 om innehållet i lägenhetsförteckningen är inte tillämpliga för kooperativa hyresrätter. Inte heller utredningens förslag i avsnitt 10.9.1 om tidpunkten för beviljade av medlemskap i en

bostadsrättsförening passar in på kooperativa hyresrättsföreningar.

För kooperativa hyresrättsföreningar finns ingen skyldighet att göra pantnoteringar och föra lägenhetsförteckning. Utredningens förslag i avsnitt 10.9.2 och 10.9.3 gällande innehållet i lägenhetsförteckningen är därför inte relevant för kooperativa hyresrättsföreningar.

Inte heller utredningens förslag i avsnitt 10.9.1 gällande tidpunkten för beviljade av medlemskap i en bostadsrättsförening passar in på kooperativa hyresrättsföreningar.

13.4.6 Underhåll och förändring av hyresgästens lägenhet

Utredningens bedömning: Reglerna om underhåll och förändring av hyresgästens/bostadsrättshavarens lägenhet är utformade på olika sätt i lagen om kooperativ hyresrätt respektive i bostadsrättslagen. Utredningens förslag i avsnitt 11.6.1 om objektet för upplåtelsen och i avsnitt 11.6.2 om bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten passar därför inte in på kooperativ hyresrätt.

I 3 kap. lagen om kooperativ hyresrätt finns regler gällande lägenhetens skick. Till skillnad från en bostadsrättsförening är huvudregeln att en kooperativ hyresrättsförening har underhållsansvaret för lägenheterna. Föreningen har dock möjlighet att i sina stadgar lägga ut underhållsansvaret eller delar av detta på hyresgästerna. Föreningen kan där även bestämma huruvida hyresgästerna ska svara för det gemensamma underhållet av fastigheten. Här finns också en tydlig skillnad mot bostadsrättsförening, då lägenhetsinnehavarens underhållsansvar i en bostadsrätt ej får gälla utrymmen utanför den egna lägenheten.

Av ovanstående följer att reglerna om underhåll och förändring av hyresgästens lägenhet är utformade på olika sätt i lagen om kooperativ hyresrätt jämförd med bostadsrättslagen. Utredningens förslag i avsnitt 11.6.1 om objektet för upplåtelsen och i avsnitt 11.6.2 avseende bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten är därför inte relevanta för kooperativa hyresgäster.

14 Konsekvensanalys

14.1 Inledning

Enligt kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning ska en utredning redovisa ett betänkandes kostnadsmässiga och andra konsekvenser.

I utredningens direktiv anges följande. Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa de kortsiktiga och långsiktiga konsekvenserna av de förslag som lämnas. Utredaren ska också beräkna de ekonomiska konsekvenser av de förslag som läggs fram. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering lämnas. Utredaren ska också redovisa vilka konsekvenser de förslag som lämnas kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män.

Konsekvensanalysen i kapitlet är upplagd så att det inledningsvis lämnas en övergripande analys där förslagets generella konsekvenser behandlas. Därefter redogörs mer i detalj för de olika förslagets individuella konsekvenser.

14.2 Övergripande analys

14.2.1 Vilka som berörs av författningsändringarna

Utredningen föreslår i betänkandet en rad förändringar som har till syfte att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Flerparten av utredningens förslag bedöms påverka bostadsrättsföreningar/kooperativa hyresrättsföreningar och dess medlemmar samt presumtiva bostadsrättsköpare (konsumenter). Förslagen om förändringar i regelverket kring den ekonomiska planen och intygsgivningen kommer också att påverka intygsgivarnas arbete. Även

andra intressenter såsom byggföretag, kreditinstitut och fastighetsmäklare kommer att beröras av vissa av förslagen. Förslagen kommer också att medföra vissa offentligfinansiella effekter. Dessa konsekvenser belyses närmare i avsnitt 14.2.7.

14.2.2 Bostadsrättsföreningar/kooperativa hyresrättsföreningar och dess medlemmar

Det finns cirka 29 000 registrerade bostadsrättsföreningar och 124 kooperativa hyresrättsföreningar. Av bostadsrättsföreningarna är cirka 25 000 är aktiva.¹

Under år 2016 registrerade Bolagsverket 1 449 nya bostadsrättsföreningar och 892 ekonomiska planer. Det är med andra ord många människor som berörs av bostadsrättsmarknaden och inget tyder på att tillkomsten av nya bostadsrättsföreningar minskar utan snarare tvärtom.

Det är ur ett konsumentperspektiv viktigt att de bostadsrättsföreningar som bildas vilar på en ekonomiskt hållbar grund. Utredningens förslag om bl.a. krav på komponentavskrivning, en teknisk underhållsplan och skärpta krav på hur intyggivarna utses kan förväntas leda till ett ökat fokus på föreningarnas ekonomiska hållbarhet. I förlängningen får därmed också den enskilde medlemmen en större privatekonomisk trygghet med förutsägbara årsavgifter.

Såväl bostadsrätternas stigande värde och dess ökande andel av den totala utlåningen förstärker också betydelsen av att det finns ett välfungerande regelverk kring överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter. Utredningens förslag i denna del kommer att ställa något större krav på föreningen vad gäller noggrannhet, tydlighet och information än tidigare.

Förslaget om komponentavskrivning förväntas leda till att föreningen får en bättre bild av föreningens resultat och ställning. Komponentmetoden ger även en starkare koppling till underhållsplanen och behovet av likvida medel. Med en väl dokumenterad underhållsplan och en förvaltare som har ett anläggningsregister och förstår hur komponentuppdelningen ska gå till, bör det administrativa merarbete som förslaget medför inte vara alltför betungande.

¹ De föreningar som är vilande har oftast ännu inte förvärvat något hus.

Engångskostnaden såväl som den löpande merkostnaden bedöms vara av begränsad natur (se vidare avsnitt 14.3).

En övergång till komponentmetoden innebär också att de föreningar som i dag har mycket långa avskrivningstider kommer att belastas med högre avskrivningar. Att så blir fallet beror ytterst på att föreningarna tidigare inte har tillämpat avskrivningsreglerna så som de var tänkta att tillämpas och kan inte sägas vara en direkt konsekvens av utredningens förslag.

Om avgifterna inte täcker avskrivningarna innebär det att de boende inte betalar för den förslitning som sker och att föreningens förmögenhet i någon mening konsumeras. På något sätt måste föreningarna på sikt hantera de underskott som har uppstått. Hur det ska göras är upp till varje förening att bestämma.

14.2.3 Byggföretag/byggmästarbildade föreningar

Vid nyproduktion av hus bildas ofta en bostadsrättsförening av initiativtagarna till bostadsprojektet. De lagstadgade tre medlemmarna kan t.ex. bestå av projektören, entreprenören och fastighetsägaren, en så kallad byggmästarbildad förening. I sådana föreningar lämnar styrelsen över till bostadsrättshavarna när projektet är slutfört.

En dylik interimsstyrelse har i första hand ett vinstintresse och därför kan fattade beslut ibland strida mot föreningens intressen. Det finns därför skäl att här stärka konsumentskyddet.

Utredningens förslag som berör byggmästarbildade föreningar och därmed indirekt byggföretagen kan i viss mån komma att leda till något ökad administrativ börda och därmed ökade kostnader för föreningarna. Detta vägs dock upp av den ökade tydlighet, skydd och information förslagen innebär för konsumenterna. Det gäller främst förslagen om att styrelsens val av intygsgivare ska godkännas av Boverket och att bostadsrättsföreningen (byggmästarstyrelsen) ska åläggas att skriftligen informera förhandstecknarna vid väsentliga förändringar från vad som är avtalat.

När det gäller förslaget om införande av krav på komponentavskrivning kan det i förlängningen leda till något höjda kalkylnivåer i nybyggnationen om kalkylerna inte sedan tidigare tagit höjd för den faktiskt förslitningen. Trenden i dag är emellertid att alltför

eningar, även i nyproduktion, väljer att göra avskrivningar enligt komponentmetoden.

Sammantaget bedömer utredningen inte att förslagen i sig kommer att leda till att planerade bostadsprojekt inte blir av eller att byggföretagen skulle välja att bygga andra boendeformer i stället för bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter..

Utredningen föreslår även en skärpt regel när det gäller redovisning av slutlig kostnad, vilket innebär minskade möjligheter för byggföretag med representanter i den nybildade föreningens styrelse att undgå att ställa garantier för bostadsrättsköparnas insatser. Utredningen bedömer att förslaget kan hindra oseriösa investerare och byggföretag och bidra till säkrare investeringar för konsumenterna. Förslaget kommer också gagna alla de byggföretag som följer regler och bestämmelser.

14.2.4 Konsumenter

Under en längre period har det genomsnittliga priset för både nyuppförda och äldre bostadsrättslägenheter stigit kraftigt. På 1990-talet var det ofta föreningarna och inte de boende som var högt skuldsatta. När föreningarna gick i konkurs var det främst banksystemet som tog förlusterna. Till skillnad från förr är det i dag ofta individerna som är högt belånade och riskerar livslång skuldsättning. Det är mot denna bakgrund viktigt att konsumentskyddet för bostadsrättsköpare är starkt. Detta behov gör sig inte minst gällande i situationen när en lägenhet ursprungligen upplåts med bostadsrätt. Då ställs ofta bostadsrättsköparen mot en starkare part i form av det byggföretag som uppför byggnaden och som har bildat bostadsrättsföreningen.

Genom utredningens förslag om en mer harmoniserad och transparent redovisning ges den som överväger att köpa en bostadsrätt en bättre bild av de ekonomiska åtaganden och risker som förvärvet innebär än vad som är fallet i dag.

Även utredningens andra förslag bl.a. gällande informationskyldighet sedan förhandsavtal har tecknats, skärpta regler kring ställande av garantier och innehållet i lägenhetsförteckningen samt den ekonomiska planen och intygsgivningen syftar till att ge den blivande bostadsrättshavaren ett starkare skydd än i dag.

14.2.5 Intygsgivare

Utredningen bedömer att förslagen i betänkandet som rör intygsgivarna generellt kommer att öka förtroendet för yrkesgruppen som helhet och inverka positivt på rekryteringen av nya intygsgivare.

Enligt Boverket är kvaliteten på utformningen av ekonomiska planer/kostnads kalkyler ojämn, liksom även kvaliteten på intygsgivarnas insatser vid utförande av sina uppdrag. Det förhållandet att tillämpningen av Boverkets allmänna råd inte är enhetlig bidrar också till en oförutsägbar situation för intygsgivarna, och beställarna. Utredningens förslag om bemyndigande för Boverket att meddela verkställighetsföreskrifter förväntas få en positivt inverkan på intygsgivarnas arbete och medverka till en mer enhetlig praxis.

14.2.6 Andra intressenter såsom fastighetsmäklare och kreditinstitut

Även för andra intressenter bedömer utredningen att förslagen kommer att få positiv inverkan. Exempelvis kommer kreditinstitut och fastighetsmäklare, att i det enskilda fallet, få bättre förutsättningar att skaffa sig en uppfattning om föreningens finansiella ställning jämfört med i dag. Förslagen om anteckning och öppenhet kring pantsättning, utmätning och betalningssäkring kommer alltså att förbättra rättssäkerheten kring bl.a. bankernas utlåning. Förslagen bidrar också till att säkerställa en högre kvalitet på upprättandet av planer/kalkyler samt själva intygsgivningen, vilket i förlängningen kommer att gagna kreditinstitut, fastighetsmäklare och övriga intressenter.

14.2.7 Offentligfinansiella effekter

Bokföringsnämnden

Flera av utredningens förslag förutsätter att BFN fyller ut och kompletterar lagstiftningen. Med anledning av detta har utredningen underhand inhämtat synpunkter från BFN:s kansli angående konsekvenserna av utredningens förslag för nämndens verksamhet. Synpunkterna har i huvudsak följande innebörd.

Vid ett genomförande av förslagen om komponentredovisning, kompletterande upplysningar, nyckeltal och kassaflödesanalys kommer BFN att behöva analysera vilka regler som är relevanta för föreningarna i nuvarande K2 och K3 och arbeta fram ett särskilt regelverk, normgivning, för bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar. Till det kommer också arbete med att ta fram en informationsskrift m.m. Enligt nämndens uppskattning kommer utredningens förslag därför att påverka myndighetens arbete, men ändringarna är inte större än att de får anses rymmas inom det ordinarie regelarbetet. BFN bedömer därför att ytterligare resurser inte behövs med anledning av utredningens förslag.

Boverket

Utredningens förslag om bemyndigande för Boverket att meddela verkställighetsföreskrifter samt möjlighet att meddela erinran och förordna att beslut om återkallelse av behörighet som intygsgivare ska gälla omedelbart kommer att förbättra och förenkla Boverkets arbete som tillsynsmyndighet.

Boverket får även två nya arbetsuppgifter genom utredningens förslag. Dels gäller det förslaget att verket ska godkänna de intygsgivare som föreningen utsett, dels förslaget att Boverket ska vara behörig myndighet för intygsgivare i enlighet med yrkeskvalifikationsdirektivet (2005/36/EG). När det gäller den sistnämnda arbetsuppgiften förväntas det inte föranleda annat än marginella merkostnader för verket.

När det gäller förslaget att verket ska godkänna de intygsgivare som föreningen har utsett har Boverket uppgett att förslaget kommer att medföra kännbara kostnadsökningar för verket. Boverket uppskattar sammantaget att det kommer att behövas ytterligare två heltidstjänster. Boverket räknar med en total kostnad per anställd på cirka 74 000 kronor per månad, så för två heltidstjänster blir det totalt cirka 1 776 000 kronor i kostnadsökning per år. 1,25–1,5 av dessa två tjänster behövs för godkännandedelen och resterande för en mer aktiv och riskbaserad tillsyn än vad verket för närvarande kan bedriva.

Utredningen delar Boverkets uppfattning att prövningen av om godkännande ska lämnas innebär ett merarbete för Boverket jämfört

med i dag. Enligt de uppgifter som utredningen har fått från Bolagsverket om antalet registrerade ekonomiska planer per år (se avsnitt 8.5.5 och underrubriken Utseendet av intygsgivare) kan man förvänta sig att antalet ärenden kommer att variera beroende på konjunkturläget i byggbranschen, men ligga någonstans mellan 800–900 ärenden per år. I detta antagande ligger att, i flertalet fall när kostnadskalkyler används, en ansökan beträffande intygsgivare för den ekonomiska planen kommer att göras samtidigt. Den prövning Boverket ska göra är dock av mycket enkel beskaffenhet. Till det kommer att Boverket redan enligt gällande rätt är tillsynsmyndighet. En del av det arbete som utförs genom prövningen av föreningsbeslutet bör därför kunna ha positiva effekter på tillsynen i övrigt och i viss mån innebära arbetsbesparingar.

Boverkets tillsyn har fått utstå viss kritik, framför allt från intygsgivarhåll. Verket har också vidgått att tillsynen inte haft den omfattning som den borde haft (i dag är 1,5 heltidstjänst avsatt för tillsynen av intygsgivare men för närvarande är det i praktiken knappt en heltidstjänst som arbetar med detta). Utredningen konstaterar med anledning härav att det är nödvändigt att tillsynsfunktionen tilldelas de resurser som den behöver för att kunna bedriva en aktiv och riskbaserad tillsyn och att det är viktigt att Boverkets ledning prioriterar arbetet med denna tillsyn.

Sammantaget bedömer utredningen att förslagen resulterar i ett ökat resursbehov för tillsynen av intygsgivare. Resursbehovet uppskattas till ytterligare en heltidstjänst utöver den 1,5 heltidstjänst som är avsatt i dag, motsvarande 888 000 kronor. Den kostnads- och resursökning som det handlar om utgör en mindre del av såväl Boverkets finansiella medel som Boverkets totala personal.² Enligt utredningens bedömning bör därför merkostnaden rymmas inom ramen för Boverkets befintliga anslag.

² Boverket har omkring 230 anställda och har ett förvaltningsanslag på cirka 215 miljoner kronor.

Bolagsverket

Några av utredningens förslag innebär att en del bostadsrättsföreningar måste ändra i sina stadgar. Det gäller bl.a. förslaget om borttagande av möjligheten att i stadgarna föreskriva att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i 7 kap. 7 § första stycket BRL.

Eftersom stadgeändringar ska anmälas till Bolagsverket för registrering kan utredningens förslag förväntas leda till något ökat antal anmälningssärenden hos Bolagsverket. Hur många ärenden det kan handla om låter sig inte uppskattas. Även om verket i varje enskilt anmälningssärende gör en prövning om beslutet är fattat i rätt ordning bedömer utredningen att merkostnaderna för Bolagsverket med anledning av förslagen kommer att bli begränsade och därför rymmas inom Bolagsverkets nuvarande anslag.

Domstolsväsendet

Hyres- och arrendenämnderna

I syfte att minska problemen med bostadsrättshavare, som utan tillstånd vidtar åtgärder i sina lägenheter, föreslår utredningen att styrelsens beslut i frågan ska kunna prövas av hyresnämnd. Den bostadsrättshavare som vill göra förändringar i lägenheten och får nej av föreningen är i dag hänvisad till allmän domstol för att genom fastställelsetalan få sin begäran prövad. Ett sådant förfarandet är tids- och kostnadskrävande.

Hyresnämndens expert i utredningen har med förankring hos flertalet hyresråd framfört följande. Med hänsyn till de stora privata värden bostadsrätten i regel representerar och till att investeringarna ofta betalar sig antas förslaget, i vart fall i Stockholm och övriga storstadsregioner, leda till en icke försumbar ökning av antalet ärenden. Utredningen i varje ärende torde därtill riskera att bli omfattande och innehålla tekniskt komplicerat material. Dessutom är det privatpersoner som, ofta utan juridiskt bistånd, kommer att föra sin talan vid nämnden. Hanteringen av dessa ärenden antas därför bli tämligen tidskrävande. Baserat på Domstolsverkets kostnadsberäkning per

ärende³ jämte en grov uppskattning av påverkan på ärendeantalet innebär förslaget en merkostnad på cirka 1,5 miljoner kronor för hyresnämnderna. Bedömningen är att hanteringen av denna nya ärendetyp inte kommer att rymmas inom hyresnämndernas nuvarande budget.

Utredningen delar uppfattningen att antalet ärenden inte kommer att bli försumbart. Med tiden kommer dock sannolikt en praxis utarbetas som leder till att antalet ärenden sjunker. Troligtvis kommer också förslaget om omvänd bevisbörda dvs. att bostadsrättshavaren ska ha bevisbördan i hyresnämnden leda till att antalet ärenden kan komma att bli något lägre än vad nämnden har uppskattat.

Utredningen uppskattar sammantaget att förslaget innebär merkostnader för ärendehanteringen hos hyresnämnderna med drygt en miljon kronor. Denna kostnad kan inte sägas rymmas inom hyresnämndernas nuvarande budget.

Allmän domstol

Utredningen föreslår, för det fall förändringar i lägenheten vidtas olovligen, att det ytterst kan medföra att nyttjanderätten förverkas. Man kan därför tänka sig att förslaget kommer att resultera i några fler mål om förverkande och återvinning i allmän domstol.⁴ Utredningen gör dock den bedömningen att antalet tillkommande mål och ärenden sammantaget blir mycket litet eftersom det kan förväntas att förverkandebestämelsen främst kommer att få betydelse i förebyggande syfte.

Som nämnts i det föregående avsnittet har den bostadsrättshavare som vill göra förändringar i lägenheten och får nej av föreningen möjlighet att gå till allmän domstol för att genom fastställelsetalan få sin begäran prövad. Genom utredningens förslag om möjlighet till prövning i hyresnämnden kommer sannolikt antalet fastställelsemål i de allmänna domstolarna att successivt försvinna. Sådana mål är emellertid inte frekvent förekommande, uppskattningsvis kan det

³ Enligt Domstolsverket var den genomsnittliga styckkostnaden per ärende i hyres- och arrendenämnden år 2015 2 663 kronor.

⁴ Ett avhysningsyrkande med grund i förverkandeyrkande kan även initieras hos Kronofogden.

handla om drygt ett tjugotal mål per år.⁵ Vidare kan förväntas att även antalet mål om återställande minskar då färre bostadsrättsinnehavare kommer att vidta åtgärder utan tillstånd i framtiden. Förslaget i denna del kan därför förväntas leda till kostnadsbesparingar om uppskattningsvis 1,2 miljoner kronor för de allmänna domstolarna (utredningen har då räknat med Domstolsverkets kostnadsnorm och att fastställelsemålen i stort sett försvinner helt från allmän domstol, att återställandemålen minskar med tio per år och att hälften av målen per ärendetyp genomsnittligt får prövningstillstånd till hovrätten och ett mål i Högsta domstolen).⁶

Hyresnämndens beslut i tillståndsärenden gällande ombyggnation föreslås i sin tur vara överklagbara till Svea hovrätt. Det kan därför förväntas att förslaget även leder till ett ökat antal ärenden och merkostnader för hovrätten.⁷ Hur stor andel som kommer att överklagas är emellertid svårt att ha en uppfattning om. Enligt utredningens bedömning kommer sannolikt den nya ärendetypen till stor del att röra människor som har förmåga och medel att föra en process genom två instanser, vilket kan tala för en hög överklagandefrekvens. För närvarande prövas alla överklaganden i sak, dvs. det saknas bestämmelser om prövningstillstånd avseende hyresnämndens beslut. I utredningen, Ds 2016:4, Effektivare hyres- och arrendenämnder, finns emellertid förslag om införande av prövningstillstånd vid överklagande (se s. 131).

Sammantaget innebär således utredningens förslag både kostnadsökningar och besparingar för de allmänna domstolarna.

Allmän förvaltningsdomstol

Utredningen föreslår att det ska krävas att Boverket ska godkänna de intygsgivare som föreningen har utsett. Om någon av intygsgivarna inte godkänns, ska det beslutet kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Eftersom tidsutdräkten sannolikt blir mindre för sökanden att rätta sig efter beslutet och välja en annan intygsgivare

⁵ Hur många sådana fastställelsemål som prövas av de allmänna domstolarna per år har inte gått att statistiskt säkerställa.

⁶ Enligt Domstolsverket gällde för år 2015 följande. Styckkostnad för tvistemål uppgick till 17 181 kronor i tingsrätt. I hovrätt var styckkostnaden per tvistemål 41 052 kronor. Högsta domstolen hade en genomsnittlig styckkostnad på 16 390 kronor per tvistemål.

⁷ Det har inte gått att få fram vad ett genomsnittligt hyresnämndsärende kostar i hovrätten.

än att processa förväntas förslaget inte ge upphov till något större antal processer i förvaltningsrätt och kammarrätt. Antalet tillkommande mål kan därför sammantaget förväntas bli mycket litet och merkostnader till följd av förslaget bli begränsade. Dessa merkostnader bedöms kunna finansieras inom befintlig ram för de allmänna förvaltningsdomstolarna.

Sammanfattningsvis

Det är förstås svårt att göra några säkra bedömningar av vilken effekt de nya reglerna kommer att få och hur många fler eller färre mål och ärenden i domstolarna och hyresnämnderna förslagen kommer att medföra. Som utredningen redovisat i avsnitten ovan förväntas förslagen medföra såväl merkostnader som besparingar för domstolsväsendet i stort. Merkostnaderna kan sammantaget förväntas bli något större än besparingarna. Dessa kan dock inte förväntas bli större än att de kan finansieras inom ramen för befintliga anslag för domstolsväsendet i stort.

14.2.8 Samhällsekonomiska konsekvenser

Utredningens förslag bedöms ha positiva effekter för samhälls ekonomin i stort genom att bl.a. färre osunda bostadsprojekt kan förväntas komma till stånd.

Bostadsrättsmarknaden (se avsnittet nedan) har för samhället i stort en väsentlig ekonomisk betydelse. De stigande priserna på bostadsrätter gör det allt viktigare med ordning och reda på marknaden. Här bedömer utredningen att flera av förslagen kan förväntas ha positiva effekter och öka rättssäkerheten. Vidare leder utredningens förslag till en mer transparent och harmoniserad redovisning som kommer att ge den potentiella bostadsrättsköparen en bättre bild av vilka ekonomiska åtaganden och risker som bostadsrättsköpet innebär, vilket i förlängningen även kommer att inverka positivt på samhälls ekonomin i stort.

Särskilt om bostadsmarknaden

Boverkets bostadsmarknadsenkät för år 2016 visar att bristen på bostäder i landet ökar. Av landets 290 kommuner bedömer 240 att det råder underskott på bostäder på marknaden vilket är 57 kommuner fler än år 2015. Enligt Boverket behöver därför 705 000 nya bostäder byggas fram till år 2025. En stor andel av dessa bostäder förväntas att byggas som bostadsrättslägenheter.

Utredningens förslag ställer ökade krav på föreningarna gällande tydlighet, information och transparens. Detta kommer förhoppningsvis att ge en öppnare bostadsmarknad med tryggare och nöjdare konsumenter.

HSB har i en skrivelse till utredningen gjort gällande att utredningens förslag om införande av komponentmetoden kommer att leda till att föreningar med underskottsredovisningar skulle tvingas att i ett slag höja avgifterna med 40–80 procent och tvinga upp kalkylnivåerna i nyproduktionen och därmed orsaka ett totalt produktionsstopp av bostadsrätter.⁸

Det är osannolikt att det skulle bli ett byggstopp som konsekvens av utredningens förslag om obligatorisk komponentredovisning vid upprättande av årsredovisningar för bostadsrättsföreningar. Utredningens förslag i sak innebär enbart att en linjär avskrivningsmetod byts mot en annan linjär avskrivningsmetod. Trenden synes också vara att alltfler aktörer, både förvaltare och byggare, går mot komponentredovisning.

Utredningen bedömer att varken förslaget om komponentavskrivning eller något av de övriga förslagen i sig kommer att medföra att planerade bostadsprojekt inte blir av eller att nya projekt kommer att minska i antal. Inte heller förväntas förslagen i sig leda till att byggföretagen styr över byggandet från bostadsrätter/kooperativa hyresrätter till andra boendeformer.

Skulle det vara så att årsavgifterna i föreningarna har varit för låga i förhållande till återinvesteringsbehovet, som en konsekvens av för låga avskrivningar har redovisats, så kan det emellertid komma att påverka upplåtelse/överlåtelsepriserna (både vid nyproduktion och i befintliga föreningar). Förhoppningsvis kan dock prissättningen på

⁸ Skrivelse av den 29 augusti 2016.

bostadsrätter nå rimligare nivåer och i bästa fall leda till en minskad boendesegregation.

14.2.9 Övriga konsekvenser

I det följande går utredningen igenom de övriga konsekvenser som ska utredas och bedömas enligt kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Förslagen innebär inga kostnader eller konsekvenser för

- kommuner, landsting eller den kommunala självstyrelsen,
- sysselsättning eller offentlig service i olika delar av landet,
- möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen, eller
- för jämställdheten mellan kvinnor och män.

När det gäller konsekvenserna för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet har utredningen gjort bedömningen att förslaget om möjlighet för var och en att ta del av bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning kan förväntas få en viss stävjande effekt på bedrägerier med bostadsrätter. När det gäller optionsavtal om framtida upplåtelse och överlåtelse av bostadsrättslägenhet föreslår utredningen ett förbud mot sådana avtal. Här bedömer utredningen att förbudet kan inverka positivt i brottsförebyggande syfte då sådana avtal emellanåt missbrukas för exempelvis bulvankonstruktioner.

I avsnitt 8.5.4 har utredningen särskilt gått igenom förhållandet till relevant EU-lagstiftning. Den föreslagna regleringen stämmer väl överens med europarättsliga bestämmelser.

14.2.10 Ikraftträdande och eventuella informationsinsatser

I kapitel 15 lämnar utredningen förslag till ikraftträdande som tar hänsyn till bostadsrättsföreningarnas/kooperativa hyresrättsföreningars och andra aktörers behov att anpassa sig efter regleringen.

De berörda myndigheterna har uppgett att utredningens förslag kräver uppdatering av informationsbroschyrer och liknande material. Arbetet med att ta fram sådant material har beaktats vid de ovan

angivna beräkningar av förslagets kostnader. Utredningen gör bedömningen att några ytterligare informationsinsatser med anledning av förslagen inte är nödvändiga.

14.3 Krav på komponentavskrivning

14.3.1 Förslag

Förslaget i avsnitt 6.4.5 innebär att det i bostadsrättslagen och i lagen om kooperativ hyresrätt införs krav på att föreningarna i årsredovisningen ska skriva av sin fastighet enligt komponentmetoden.

14.3.2 Bakgrund

I direktiven anges att utredningen ska ta ställning till på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening/kooperativ hyresrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Med utgångspunkt från att det ska vara rättvisa mellan boendegenerationer har utredningen övervägt flera lösningar på hur en förening bäst ska reservera medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Dagens system bygger på att föreningarna ska reservera medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet dels genom obligatoriska avskrivningar som leder till en konsolidering som motsvarar vad den generation som bor i huset sliter ut, dels genom ett framåtriktad sparande vars omfattning grundar sig på en egen framåtriktad bedömning. I grunden är detta system bra. Att många föreningar i dag går med underskott och sparar för lite har i de flesta fall sin grund i att man inte tillämpat regelverket på sätt det var tänkt.

Det finns dock problem med transparensen. Möjligheten att tillämpa olika årsredovisningsregelverk gör det bl.a. svårt för presumtiva köpare att jämföra olika föreningars årsredovisningar med varandra. De skillnader som finns mellan K2 och K3-regelverken gäller bl.a. redovisning av avskrivningar. Att ha två separata regelverk inom en avgränsad sektor leder till förvirring och transaktionskostnader för berörda intressenter. Det gynnar inte konsumentskyddet. Utredningen föreslår därför att föreningarnas fastig-

heter ska skrivas av enligt en och samma metod, komponentmetoden och att BFN får i uppdrag att utarbeta en särskild vägledning för årsredovisning i bostadsrättsföreningar/kooperativa hyresrättsföreningar.

14.3.3 Kostnadmässiga och andra konsekvenser som den föreslagna regleringen medför

Det finns ungefär en miljon bostadsrättslägenheter fördelade på cirka 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Cirka 100 000 av dem byter ägare varje år.

Majoriteten av landets bostadsrättsföreningar köper stöd för administrativ förvaltning och hjälp med att upprätta årsredovisning. Valet av årsredovisningsregelverk, K2 eller K3, beror då inte sällan på vilken förvaltare man har. Det synes vara så att en knapp majoritet av bostadsrättsföreningarna upprättar årsredovisning enligt regelverket K2. Enligt företrädare för BoRevision⁹, som är specialiserade på revision inom bostadsrättsföreningar, söker dock fler och fler förvaltare och enskilda föreningar kunskap och stöd för att kunna övergå till K3 och komponentmetoden.

När det gäller de kooperativa hyresrättsföreningarna uppskattar utredningen att det finns knappt 60 föreningar som äger sin fastighet och därmed kommer att omfattas av kravet på komponentavskrivning.¹⁰ Det saknas anledning att tro att dessa har valt att tillämpa K3 och komponentavskrivning i högre omfattning än bostadsrättsföreningar.¹¹

Inledningsvis kan konstateras att för de föreningar som redan i dag skriver av sina fastigheter enligt komponentmetoden innebär utredningens förslag i denna del naturligt nog inga kostnadsökningar.

Enligt BoRevision har det inför övergången till K-regelverken förekommit felaktiga föreställningar om att det är svårt och komplicerat med komponentavskrivning, men det beror i första hand på

⁹ Delägare Erik Davidsson.

¹⁰ Totalt finns det 124 kooperativa hyresrättsföreningar registrerade.

¹¹ Den största kooperativa hyresföreningen, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), med drygt 7 500 lägenheter, tillämpar komponentavskrivning av sina fastigheter.

att man inte har satt sig in i reglerna (i tid) eller skaffat ett redskap för att hantera det på ett rationellt sätt.

När det gäller de rent faktiska kostnaderna för införandet av komponentmetoden konstaterar utredningen följande. Införandet av komponentavskrivning innebär att föreningen måste göra en teknisk översyn av byggnaderna och det är förenat med viss merkostnad. Kostnaderna är dock till stora delar av engångskaraktär och väl motiverade med hänsyn till den ökade nytta som metoden innebär. Med en väl dokumenterad underhållsplan och en förvaltare som har ett anläggningsregister, och förstår hur komponentuppdelningen ska gå till, är engångskostnaden begränsad. Det handlar då, för en genomsnittlig förening, uppskattningsvis om en engångsinsats på cirka 15 000–25 000 kronor. Det finns givetvis stora föreningar med flera byggnader där det krävs mer arbete och kostnaderna kan bli betydligt högre, men de tillhör inte majoriteten av landets föreningar.¹² Det som kan medföra ytterligare merkostnader är om det saknas en underhållsplan i äldre föreningar och det krävs en omfattande teknisk inventering.

Komponentmetoden torde även innebära begränsade merkostnader vad avser den löpande redovisningen, uppskattningsvis 5 000–8 000 kronor per år. I detta ligger också att krav på ytterligare information i tilläggsupplysningen om komponentavskrivningen i form av upplysningar om planerat underhåll/utbyte av den aktuella komponenten kan tänkas föranleda viss mertid för styrelsen och revisorer.

Hur påverkas då avskrivningarnas storlek vid en övergång till komponentmetoden? Såvida den tidigare avskrivningsprincipen bygger på en genomsnittlig avskrivningsprocent som innefattar byggnaden i sin helhet kan det vara så att avskrivningsprocenten inte representerar förslitningen av enskilda komponenter och därför har varit för låg. Exempelvis kan det vara så att en förening har bedömt att byggnaden håller i 200 år och därför har skrivit av den med 0,5 procent per år. I själva verket kan det möjligtvis vara så att stommen håller i 200 år medan tak, fönster och annat behöver bytas ut oftare. Vid övergång till komponentavskrivning kommer denna diskrepans att framkomma varvid avskrivningarna kan bli något

¹² Exempelvis införde SKB komponentredovisning år 2014 och dess fastighetsportfölj omfattar 140 registerfastigheter.

högre. Detta beror ju då inte på att den nya metoden leder till högre avskrivningar i sig utan att de tidigare avskrivningarna har varit för låga. Detta är naturligtvis ett problem för den generation som bor i huset vid övergången eftersom de kommer att belastas med något högre avskrivningar än tidigare. Det beror då på att återstående avskrivningskostnad (det bokförda värdet vid övergången) avser den förslitning de själva åstadkommer samt även den förslitning som tidigare generationer av boende inte har betalat för.

I fråga om ett nybyggt svenskt bostadshyreshus borde rimligen en sammanvägning av intervaller för komponentbyten leda till procentsatser på i storleksordningen 2 procent av det totala anskaffningsvärdet för byggnaden. I förekommande fall kan dock kostnaden för avskrivning bli såväl högre som lägre beroende på antagandet om stommens nyttjandeperiod (se artikel om byggnadsavskrivning av Stellan Lundström och Bo Nordlund i Fastighetsnytt den 19 november 2012).

Utredningen har förståelse för att många bostadsrättsinnehavare kan uppleva att de blir straffade för att tidigare generationer av boende inte har betalat för sin förslitning. Det ligger nära till hands att denna effekt kommer att skyllas på reglernas utformning snarare än att man inte har redovisat den faktiska förslitningen under de år den har inträffat. Att många bostadsrättsföreningar sedan några år tillbaka redovisar förluster i årsredovisningarna har i de flesta fall sin grund i övergången från progressiv avskrivning till linjär. Genom att använda progressiv avskrivningsmetod har, främst nybildade föreningar under 1990- och 2000-talet, kunnat hålla nere avskrivningarna. Många av dessa föreningar har anpassat sina årsavgifter till låga avskrivningar, vilket innebär att de uppvisar ett negativt resultat sedan de har bytt till linjär avskrivning.¹³

Skulle det vara så att årsavgifterna har varit för låga i förhållande till återinvesteringsbehovet, som en konsekvens av för låga avskrivningar har redovisats, kan det också komma att påverka överlåtelsepriserna (både vid nyproduktion och i befintliga föreningar). I stor-

¹³ Det finns cirka 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Enligt skrivelse från HSB utgör cirka 25 procent föreningar med byggnader uppförda på 90-talet eller senare, alternativt äldre byggnader ombildade till bostadsrätt under denna tid. Dessa har företrädesvis använt sig av progressiv avskrivningsmetod. Enligt HSB har således en fjärdedel av beståndet samt nyproduktionen därför en marknadsbalans såväl vad gäller månadsavgifter/överlåtelsepriser samt bokföringsmässiga redovisningar givet dessa förutsättningar.

stadsregionerna kompenseras detta sannolikt av att byggrätterna har gått upp mycket i värde.

Alla föreningar bör sträva efter balans i räkenskaperna. Alternativet till att höja avgifterna i de berörda föreningarna är att driva dem med underskott år efter år. I teorin kan föreningen låna till underskotten hur länge som helst, men i praktiken slutar det oftast med obestånd, dvs. att föreningen inte i rätt tid kan betala sina räkningar (se exempelvis rättsutlåtande av Daniel Stattin och Carl Svernlöv av den 19 september 2014 gällande bl.a. frågan om konsekvenserna av att en bostadsrättsförening redovisar underskott i resultaträkningen enskilda år respektive ansamlad förlust i det egna kapitalet). Det är ingen annan än medlemmarna som i slutändan kan betala pengar till föreningen och det får man göra antingen genom höjda avgifter eller höjda insatser. En underkapitalisering leder annars till urholkning av bostadsrättens värde. Hur mycket en enskild förening som uppvisar förlust behöver höja årsavgiften är svårbedömt men det kan i vissa föreningar bli frågan om kännbara höjningar.¹⁴

När det gäller nyproduktionen kan man förvänta sig något höjda kalkylnivåer för att föreningen inte ska starta sin verksamhet med underskottsredovisning. Att så är fallet har dock primärt inte sin grund i utredningens förslag utan i övergången från progressiv till linjär avskrivning. Angående påverkan på bostadsmarknaden, se vidare avsnitt 14.2.8.

När det gäller förslagets påverkan på BFN, se avsnitt 14.2.7.

14.4 Boverket ges bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan och kostnadskalkyl samt intygsgivning och intygsgivare

Utredningen föreslår att Boverket ges bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av dels bestämmelserna om ekonomisk plan i 3 kap. 1 § och kostnadskalkyl i 5 kap. 3 § BRL, dels

¹⁴ HSB menar att det kan handla om avgiftshöjningar om 40-80 procent (se skrivelse av den 29 augusti 2016)

bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivare i 3 kap. 2 och 3 §§ samt 5 kap. 3 § tredje stycket BRL (jämväl 4 kap. 2 § samt 4 kap. 3 och 4 §§ lagen om kooperativ hyresrätt). Se avsnitten 7.4.2, 8.5.2 och 13.4.3.

Ett sådant bemyndigande ökar samsynen gällande innehållet i den ekonomiska planen respektive kostnadskalkylen, förenklar och stramar upp intygsgivningen. På sikt leder förslaget till ett bättre konsumentskydd.

Utarbetandet av sådana föreskrifter får anses ingå som en del i Boverkets tillsynsuppgift varför förslaget inte bedöms innebära några ökade kostnader för verkets del (se även avsnitt 14.2.7).

14.5 Den ekonomiska planens/kostnadskalkylens innehåll

14.5.1 Kostnadsmässiga och andra konsekvenser som regleringen medför

Beträffande upprättande av ekonomisk plan och kostnadskalkyl föreslås föreningarna få en ny uppgift. Föreningen ska foga en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhållsbehov de kommande 50 åren till planen eller kalkylen (se avsnitt 7.4.3).

För det fall föreningen väljer att köpa tjänsten kan kostnaden uppskattas till 25–30 000 kronor för en genomsnittlig förening för att inventera byggnads delar, volymer m.m. och göra en första modelluppsättning. Därefter sannolikt 2–8 000 kronor för årliga uppdateringar. Det är emellertid inte givet att föreningen måste köpa in tjänsten att upprätta och fortlöpande uppdatera underhållsplanen. I dag finns flera möjligheter att få tillgång till den typen av verktyg vilket möjliggör för föreningarna att genomföra arbetet själva och därmed hålla nere kostnaderna.

Utredningen föreslår också att kostnaden för avskrivningar ska tas med i den ekonomiska planen/kostnadskalkylen (redan i dag rekommenderas att så görs i Boverkets allmänna råd). Avskrivningskostnaden kommer då inte som en överraskning för bostadsrättsköparen. Denne får därmed ett bättre underlag inför sitt köp. För att den ekonomiska planen/kostnadskalkylen så långt som möjligt ska stämma överens med den kommande årsredovisningen

bör avskrivningar göras enligt komponentmetoden, vilket bör framgå av Boverkets framtida föreskrifter.

Utredningen föreslår också att tidsperspektivet för uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen ska ändras och förlängas något. Liksom i dag ska uppgifterna omfatta de sex första verksamhetsåren, men föreslås även omfatta det tionde och det tjugonde verksamhetsåret. Tidsperioderna görs därmed inte lika beroende av ändringar i skattereglerna. Ytterligare en vinst är att konsumenten inför sitt köp får möjlighet att se föreningens ekonomiska utveckling på lite längre sikt. Förslaget förväntas inte medföra annat än försumbara ekonomiska konsekvenser för föreningarna.

14.6 Intygsgivare och intygsgivningen

14.6.1 Kostnadmässiga och andra konsekvenser som förslagen medför

Utredningens förslag i avsnitt 8.5.7 om möjlighet för Boverket att meddela erinran och förordna att återkallelse av behörighet ska gälla omedelbart är ägnade att förbättra och förenkla verkets arbete som tillsynsmyndighet.

Boverket får vidare två nya arbetsuppgifter genom utredningens förslag. Dels gäller det förslaget att verket ska godkänna de intygsgivare som föreningen utsett (se avsnitt 8.5.5), dels förslaget att Boverket ska vara behörig myndighet för intygsgivare i enlighet med yrkeskvalifikationsdirektivet (2005/36/EG, se avsnitt 8.5.4). Förslaget att Boverket ska godkänna de intygsgivare som föreningen har utsett förväntas öka förtroendet för systemet med intygsgivare och förhoppningsvis leda till att färre ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar bildas. När det gäller förslagets ekonomiska konsekvenser för Boverket, se vidare avsnitt 14.2.7. Förslaget kan också leda till att det kan bli något dyrare för föreningarna att uppdra intygsgivare att granska planer och kalkyler om förslaget träder i kraft. Sett till byggprojektets kostnader i stort är dock dessa eventuella merkostnader försumbara.

När det gäller eventuella merkostnader för allmän förvaltningsdomstol med anledning av överklagande av Boverkets beslut att inte godkänna föreningens val av intygsgivare, se avsnitt 14.2.7.

Slutligen föreslår utredningen i avsnitt 8.5.6 att det införs krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare. Det kan noteras att Boverket redan i dag rekommenderar intygsgivare att teckna ansvarsförsäkring. De intygsgivare som utredningen har kommit i kontakt med har också uppskattat att de allra flesta verksamma intygsgivare redan i dag omfattas av någon form av ansvarsförsäkring. Genom införandet av krav på ansvarsförsäkring ökar den ekonomiska tryggheten för bostadsrättsföreningarna, förhandstecknaren och bostadsrättshavaren samt inte minst för intygsgivaren själv.

Kostnaden för att teckna en ansvarsförsäkring som intygsgivare varierar naturligt nog beroende på bl.a. antal uppdrag och beloppsmässiga villkor. Denna kostnad kommer sannolikt också att övervältras på beställaren och i sista hand konsumenten. Eftersom intygsgivarna inte har någon branschorganisation som centralt kan upphandla ansvarsförsäkring för sina medlemmar, måste intygsgivarna själva upphandla sådan. För en ansvarsförsäkring som täcker upp till fem miljoner kronor kan man få räkna med en kostnad om 10 000 kronor per år.¹⁵

När det gäller vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och år bör sådana överväganden göras av Boverket.

14.7 Skyddet för den som har tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt

14.7.1 Skärpta krav på förhandsavtalets innehåll och krav på informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen

För att undvika tveksamheter om parternas avsikter föreslår utredningen i avsnitt 9.8.2 att det bör införas krav på att förhandsavtalet ska skrivas under av parterna, dvs. bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren. Det föreslås också att förhandsavtalet ska innehålla uppgift om i förekommande fall till lägenheten upplåten mark jämte övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen samt gällande beviljat bygglov. Förslagen kan varken ses som särskilt betungande eller

¹⁵ Som en jämförelse kan nämnas att en mäklare, som är ansluten till Mäklarsamfundet, under år 2016 betalade 3 654 kronor för en ansvarsförsäkring (med rättsskydd inkluderat) med ett försäkringsbelopp om 2,5 miljoner kronor. Som fristående mäklare och utan koppling till något kollektiv får man betala mångdubbelt per år i premie.

förorsaka mer än marginella merkostnader för bostadsrättsföreningen eller förhandstecknaren.

En brist med förhandsavtal är att förhandstecknaren inte har insyn i föreningens verksamhet och beslut. Mycket kan hända fram till dess upplåtelseavtal tecknas. För att förbättra insynen föreslås att bostadsrättsföreningen ska åläggas en löpande skriftlig informations-skyldighet gentemot förhandstecknarna avseende beslut som innebär väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller från vad som annars har överenskommit. En sådan informationsskyldighet kan komma att upplevas som administrativt betungande för bostadsrättsföreningar i projekt där det finns många förhandstecknare. Styrelsen måste för varje beslut överväga om förändringen kan sägas vara väsentlig. Om så är fallet åtgår därtill viss administrativ tid för att författa brev samt portokostnad. Å andra sidan torde det vara sällan förekommande att förändringar är att anses som väsentliga och informationsplikten inträder. De merkostnader som förslaget orsakar måste därför jämfört med byggkostnaden i sin helhet anses vara försumbara. Förhandstecknaren får å sin sida en möjlighet till insyn och tillsammans med förslaget om rätt att frånträda avtalet (se avsnitt 9.8.3 och nedan) ges ett starkare konsumentskydd.

Utredningen föreslår att förhandstecknaren, efter uppsägning, ska ha möjlighet att genast frånträda förhandsavtalet om det visar sig att förutsättningarna väsentligen avviker från vad som avtalats. Förslaget kan förväntas att något öka antalet fall där förhandstecknaren bryter förhandsavtal. Detta kan naturligt nog få negativa konsekvenser för övriga förhandstecknare och för bostadsrättsföreningen. Hur många fall av uppsägning det kan bli fråga om per år är svårbedömt men det torde röra sig om ett fåtal. Huruvida den enskilda föreningen och övriga förhandstecknare orsakas skada av förslaget låter sig inte beräknas utan beror på den enskilda föreningens ekonomi, efterfrågan på bostäder i området osv. Förslaget förväntas föra det goda med sig att bostadsrättsföreningen mer nogsamt analyserar vilka följder olika beslut kan få för föreningen långsiktigt. Vår bedömning är därför att förslaget i förlängningen kommer att ge positiva effekter såväl för förhandstecknarna, bostadsrättsföreningen som för medlemmarna.

14.7.2 Optionsavtal

Utredningen föreslår i avsnitt 9.8.4 att det inte ska vara tillåtet för bostadsrättsföreningar att teckna optionsavtal gällande upplåtelse av bostadsrättslägenhet.

Något praktiskt behov av optionsavtal finns egentligen inte. Optionsavtal medför att optionstecknaren tillåts spekulera i prisutvecklingen på bostadsrätten medan föreningen vid sjunkande priser kan hamna i en besvärlig situation. Optionsavtalet riskerar också, ur konsumentskyddssynpunkt, att medföra andra åtaganden än bundenhet att förvärva för optionshavare. Den part som har optionsrätten får vanligen betala ett pris för rättigheten. Beroende på hur avtalet ser ut riskerar optionshavaren att denna avgift inte återbetalas, om optionshavaren väljer att inte utnyttja optionen. Avgiften kan uppgå till höga belopp.

När det gäller optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrättslägenhet föreslår utredningen också ett förbud i avsnitt 9.8.4. Ur konsumentperspektiv saknas det här också ett reellt behov av sådana optionslösningar. Genom utredningens förslag klargörs rättsläget på området vilket gagnar bostadsrättsmarknaden och dess aktörer.

Vilka ekonomiska konsekvenser förslaget medför låter sig inte beräknas.

14.7.3 Föravtal som träffas mellan bostadssökande och byggföretag

Utredningen föreslår i avsnitt 9.8.5 att föravtal som tecknas med byggföretag som motpart och som syftar till framtida upplåtelse av en viss bostadsrättslägenhet, inte ska vara tillåtna. Sådana avtal, t.ex. boknings- och reservationsavtal, används av byggföretagen inför tecknandet av förhandsavtal. Det förekommer också att de rent av används i stället för att teckna ett förhandsavtal. Då det kan sägas råda partsidentitet mellan föreningen och byggföretaget kringgås i sådana fall skyddsreglerna som omgärdar förhandsavtalet i bostadsrättslagen. I praktiken utgör boknings- och reservationsavtal en form av optionsavtal. Genom ett förbud mot sådana avtal stärks konsumentskyddet. Förslaget medför att byggföretagen kan bli tvungna att ändra sina arbetsprocesser i samband med försäljning av bostads-

rätter. Man kan tänka sig att förslaget kan komma att medföra att föreningen kommer att registreras något tidigare än innan.

Det kan hävdas att boknings- och reservationsavtalen inte medför ett lika stort åtagande för konsumenten som förhandsavtalet och därför kan upplevas som något positivt för bostadsköparen. Genom att teckna ett sådant avtal har den bostadssökande fortfarande stor valfrihet att välja huruvida denne verkligen vill genomföra sitt köp eller ej, till en förhållandevis låg kostnad. För dem som resonerar på detta sätt innebär utredningens förslag mindre flexibilitet.

Utredningen har förståelse för att byggföretagen, innan de börjar planera för en byggnation, vill veta hur många som faktiskt kan tänka sig att köpa en bostadsrätt i det planerade området. För att enkelt få reda på om intresset är tillräckligt stort upprättar byggföretagen därför ofta en lista över intresserade bostadsköpare. En sådan intresseanmälan har inte någon bindande verkan vare sig för byggföretaget eller bostadsspekulanten och avser inte någon specifik bostadsrättslägenhet varför byggföretagen även fortsättningsvis kan använda sig av sådana teckningslistor för att bedöma efterfrågan.

14.7.4 Slutlig kostnad enligt 4 kap. 2 § BRL

För att förhindra kringgåendet av ställande av säkerhet i 4 kap. 2 § BRL föreslås att möjligheten för en bostadsrättsförening att redovisa slutlig kostnad på en föreningsstämma tas bort (se avsnitt 9.8.8).

Det synes främst vara mindre byggföretag som kringgår regeln genom att på föreningsstämma, där de själva är de enda medlemmarna, fastställa att den slutliga kostnaden uppgår till ett visst antal kronor fastän denna kostnad omöjligt kan vara känd. Någon säkerhet för insatserna behöver då inte ställas.

Förslaget leder till att fler föreningar/byggföretag kommer att bli tvingade att bekosta en banksäkerhet eller liknande. Förslaget bedöms dock inte påverka byggnationen eller priserna på bostadsrätter i stort då det handlar om ett mindre antal byggföretag som hittills har utnyttjat systemet på ett otillbörligt sätt. Konsumentskyddet stärks dock genom att möjligheten att få tillbaka konsumentens insats ökar för det fall man utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten.

14.8 Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

14.8.1 Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

Det saknas i vissa avseenden en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt, vilket ibland kan ge upphov till oönskade och olämpliga situationer. Det gäller bl.a. reglerna för överlåtelse och frågan om övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare. Utredningen föreslår därför i avsnitt 10.9.1 att medlemskap i föreningen vid övergång genom köp, byte och gåva ska beviljas från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller, om tillträdesdagen har passerats, genast. På så sätt minimeras den tid under vilken innehavet av bostadsrätten och medlemskapet i föreningen inte sammanfaller. Förslaget bidrar till att minska de problem som i dag finns gällande övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare, men också gentemot föreningen. Man kan i förlängningen tänka sig att förslaget kan resultera i några färre civilrättsliga processer i allmän domstol. Utredningen kan emellertid inte se att förslaget ger upphov till några direkta merkostnader för någon berörd part.

14.8.2 Lägenhetsförteckningen

Beträffande lägenhetsförteckningen lämnar utredningen i avsnitt 10.9.2 ett antal förslag där avsikten är öka rättssäkerheten vid övergång, pantsättning, utmätning och betalningssäkring av bostadsrätt.

Utredningen föreslår att uppgifterna i lägenhetsförteckningen ska vara tillgängliga för var och en som vill ta del av dem (med undantag för själva fångeshandlingen). Vidare föreslås att föreningen, förutom skyldigheten att i lägenhetsförteckningen anteckna pantsättningar, även ska vara skyldig att anteckna att en bostadsrätt har utmätts eller betalningssäkrats. Det förtydligas också att en kopia av fångeshandlingen ska fogas till förteckningen vid alla typer av övergångar av bostadsrätt dvs. även vid familjerättsliga och associationsrättsliga fång samt att med övriga utrymmen avses sådana övriga utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.

Ur konsumentsynpunkt är det viktigt att känna till om en bostadsrätt är utmätt eller är föremål för betalningssäkring. Genom införandet av en skyldighet att anteckna sådant förhållande i förteckningen och göra förteckningen tillgänglig för var och en ökar konsumentskyddet avsevärt. Köparen skyddas då från att lägga ut pengar för att freda sin lägenhet för annans skuld. Arbetet för styrelsen eller extern förvaltare att anteckna dessa förhållanden är vidare mycket begränsat varför förslagen inte förväntas orsaka mer än marginella merkostnader för föreningarna. Samtidigt kan förslaget om tillgänglighet i viss mån leda till en ökad efterfrågan på förteckningen och därmed merarbete för styrelsen.

Förslaget om att var och en ska ha rätt att ta del även av lägenhetsförteckningen kan också förväntas föra det goda med sig att föreningarna blir mer noggranna med att se till att förteckningen verkligen lever upp till lagens krav på korrekt information. Även förslaget om förtydligande av revisorns skyldighet att granska förteckningen bör kunna bidra till att lägenhetsförteckningen ges ett mer korrekt innehåll bl.a. gällande pantsättningar. Eftersom denna skyldighet egentligen redan föreligger förväntas inte förslaget leda till några ökade kostnader för revisionen.

Att det uttryckligen anges att fångeshandlingen ska ges in vid övergång av bostadsrätt och inte enbart vid övergång genom överlåtelse kan också tänkas vara positivt bl.a. ur fiskalt intresse.

14.9 Vissa bostadsföreningars och bostadsaktiebolags skyldighet att föra lägenhetsförteckning m.m.

Utredningen föreslår i avsnitt 10.9.4 att skyldighet att föra lägenhetsförteckning enligt lagen (1983:1046) om vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolags skyldighet att föra lägenhetsförteckning m.m. ska anpassas till de krav som i dag gäller för en bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning samt till utredningens förslag gällande förteckningen.

Det går inte att bilda några nya bostadsföreningar eller bostadsaktiebolag. Det finns emellertid 296 stycken bostadsföreningar registrerade hos Bolagsverket som påverkas av utredningens förslag. Någon uppgift om hur många bostadsaktiebolag som finns föreligger inte.

Utredningens förslag leder till att styrelsen i bostadsföreningar och bostadsaktiebolag får skyldighet att anteckna något fler uppgifter i lägenhetsförteckningen än i dag, bl.a. föreslås en skyldighet att anteckna uppgift om pantsättning, utmätning och betalningssäkring samt låta de som vill ta del av förteckningen göra det. Vidare åläggs Kronofogdemyndigheten en underrättelseskyldighet till bostadsföreningarna respektive bostadsaktiebolagen gällande utmätning och betalningssäkring av bostadsrätt.

De nya uppgifterna är dock mycket begränsade. Utredningen kan därför inte se att dessa förslag ger annat än marginellt ökad administrativ börda eller förorsaka annat än begränsade merkostnader för bostadsföreningarna och bostadsaktiebolagen. Inte heller den utökade underrättelseskyldigheten för Kronofogdemyndighetens del förväntas innebära annat än försumbara merkostnader för myndigheten.

Utredningen föreslår även att de formkrav som gäller för överlåtelse av bostadsrätt (6 kap. 4 § andra stycket BRL) och fastighet (4 kap. 1 § andra stycket JB) även ska gälla för överlåtelse av andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag. Förslaget innebär att en sidoöverenskommelse mellan parterna om en annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen blir ogiltig. I stället är det pris som anges i köpehandlingen bindande för parterna, även om det i vissa fall kan jämkas. Nuvarande regel innebär att köp blir ogiltigt om parterna i köpehandlingen har angett en annan köpeskillning än den verkliga. Vilken verkan som denna ogiltighetspåföljd får för tredje man är i dag oklart. Genom förslaget klargörs detta. Eventuella ekonomiska konsekvenser av förslaget låter sig inte beräknas.

14.10 Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

Utredningens förslag i avsnitt 11.6.1 om att upplåtelseavtalet ska skrivas under av parterna och att avtalet även ska innehålla uppgift om eventuell upplåten mark samt övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen kan förväntas stärka konsumentskyddet vid köp av bostadsrätt. Eventuella tveksamheter om parternas avsikter minimeras och det blir tydligt för köparen vad som verkligen upplåts med

bostadsrätt. Exempelvis representerar en balkong eller en takterrass, i vart fall i storstadsområdena, ett högt värde. Det är därför för den enskilde av stor vikt att veta om denna upplåts med bostadsrätt eller enbart med nyttjanderätt.

Beträffande bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten preciserar utredningen de tillståndspliktiga åtgärderna i 7 kap. 7 § första stycket BRL ytterligare (se avsnitt 11.6.2). Förslaget kan förväntas få positiva effekter för såväl den enskilde bostadsrättshavaren som för föreningen eftersom det blir en ökad tydlighet om vilka åtgärder som kräver styrelsens tillstånd. Några direkta ekonomiska konsekvenser förväntas inte förslaget medföra.

Utredningens förslag om slopande av möjligheten att i stadgarna föreskriva att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i 7 kap. 7 § första stycket BRL ger upphov till något ökat administrativt arbete för de föreningar som med anledning av förslaget måste ändra i sina stadgar. Då stadgeändring ska anmälas till Bolagsverket kan förslaget även ge upphov till något ökat antal anmälningsärenden hos Bolagsverket (se avsnitt 14.2.7).

I syfte att stävja olovliga åtgärder i bostadsrättslägenheter föreslår utredningen att en olovligen utförd åtgärd ytterst ska kunna leda till att bostadsrätten förverkas samt att bostadsrättsföreningen i vissa fall även ges rätt att avhjälpa brister som uppkommit genom förändringsarbeten på bostadsrättshavarens bekostnad. Man kan tänka sig att utredningens förslag kommer att resultera i några fler mål om förverkande i allmän domstol. Långsiktigt är det dock troligt att den nya förverkandegrunden främst kommer att få betydelse i förebyggande syfte.

Förslaget om att ge föreningen rätt att avhjälpa vissa brister på bostadsrättshavarens bekostnad kan i sig öka antalet fall där bostadsrättshavaren får betala. Men det rör sig om fall där detta är den riktiga utgången och där föreningen annars hade fått betala. Utredningens bedömning är därför att i den mån förslaget har några ekonomiska konsekvenser så handlar det om omfördelningar i fråga om vem som får betala av föreningen eller bostadsrättshavaren och möjligen att man i några fall undviker onödiga tvister.

Den bostadsrättshavare som vill göra förändringar i lägenheten och får nej av föreningen är i dag hänvisad till allmän domstol för att genom fastställsetalan få sin begäran prövad. Det är dyrt och tidskrävande. Utredningen föreslår att styrelsens beslut ska kunna

överklagas till hyresnämnd. Eftersom det många gånger är enklare för en enskild att göra en kostnadsfri ansökan till hyresnämnd utan risk, åtminstone i första instans, att få stå för motpartens rättegångskostnad förväntas förslaget leda till att den enskilde i flertalet fall överklagar i stället för att vidta åtgärd i sin lägenhet utan tillstånd. Den som utan tillstånd utför åtgärder kommer dock alltså att få hanteras genom bostadsrättsföreningens ansökan till allmän domstol om återställande.

Se vidare avsnitt 14.2.7 när det gäller förslagets påverkan på hyresnämnd och allmän domstol.

14.11 Fastighetsmäklarens informationsgivning

Utredningen föreslår i avsnitt 12.2.1 att fastighetsmäklaren i objektsbeskrivningen ska ange dels bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån, dels i förekommande fall de till lägenheten övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen.

Uppgift om vilken indirekt nettoskuld bostadsrätten är behäftad med möjliggör, på ett snabbt och enkelt sätt, en jämförelse av olika bostadsrätters prissättning. En sådan jämförelse skulle kunna resultera i en mer differentierad prissättning baserad på föreningens belåning och därmed sammanhängande räntekänslighet. För fastighetsmäklaren kan det knappast vara varken svårt eller tidskrävande att utifrån den senast tillgängliga årsredovisningen och uppgifter om andelstal för den aktuella bostadsrätten i den ekonomiska planen eller upplåtelseavtalet att ta fram uppgiften. Förslaget förväntas därför inte föranleda annat än marginella merkostnader för fastighetsmäklarna.

Inte heller bedömer utredningen att förslaget om att i objektsbeskrivningen uttryckligen ange vilka övriga utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt kommer att medföra några egentliga kostnadsökningar för fastighetsmäklaren. Däremot bidrar preciseringen till en ökad tydlighet för bostadsspekulanten om vilka utrymmen som verkligen ingår i upplåtelsen.

14.12 Förslagen gällande kooperativ hyresrätt

Gällande utredningens förslag om krav på komponentavskrivning hänvisas till konsekvensbedömningen i avsnitt 14.3. När det gäller utredningens förslag gällande den ekonomiska planen och intygsgivningen hänvisas till konsekvensbedömningarna i avsnitten 14.4 till och med 14.6.

15 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

15.1 Ikraftträdande

Det är angeläget att utredningens förslag genomförs så snart som möjligt. Det måste dock tas hänsyn till bostadsrättsföreningarnas/kooperativa hyresrättsföreningarnas och andra aktörers behov av omställningstid för att anpassa sig till regleringen. Det är framför allt förslaget om införande av krav på komponentavskrivning som förutsätter praktiska förberedelser för föreningarna, men även i viss mån för BFN. Lämpligt är vidare att förslaget om komponentavskrivning träder i kraft vid ett årsskifte. Utredningens övriga förslag bör träda i kraft vid samma tidpunkt. Med beaktande av detta samt remissförfarandet och den tid som behövs för den fortsatta beredningen inom Regeringskansliet samt riksdagsbehandlingen bedömer vi att ikraftträdandet tidigast kan ske den 1 januari 2019.

15.2 Övergångsbestämmelser

Flera av utredningens förslag till författningsändringar avser civilrättsliga rättsregler. Därvid gäller den allmänna rättsgrundsatsen att de nya bestämmelserna inte är tillämpliga för rättigheter och skyldigheter som grundas på civilrättsliga rättsregler och som har uppkommit före ikraftträdandet, om inget annat sägs. Det behöver alltså inte uttryckas i en särskild övergångsbestämmelse.

De nya bestämmelserna ska bli tillämpliga på bostadsrätter som upplåtits före ikraftträdandet.

Utgångspunkten när det gäller ikraftträdandet av processrättslig lagstiftning är att nya regler ska börja tillämpas genast efter ikraftträdandet. Det innebär att de ska tillämpas på varje processuell före-

teelse som inträffar efter det att regleringen har trätt i kraft. Utredningen anser dock att tillståndsfrågor och tvister beträffande sådana förändringar som avses i 7 kap. 7 § BRL, vilka har anhängiggjorts före ikraftträdandet, bör bedömas enligt äldre bestämmelser även efter ikraftträdandet. Detta måste uttryckas i en övergångsbestämmelse. Beträffande utredningens andra förslag kan utredningen däremot inte se något behov av en särskild övergångsreglering för det fallet att en tvist pågår vid ikraftträdandet.

Beträffande ekonomiska planer eller kostnadskalkyler som har getts in till Bolagsverket för registrering före ikraftträdandet bör 3 kap. 3 § samt 5 kap. 3 § BRL tillämpas i deras äldre lydelse.

I ett antal fall ser utredningen skäl att främst av tydlighetsskäl ställa upp övergångsbestämmelser för att tvekan inte ska råda.

16 Författningskommentar

16.1 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken (1981:774)

6 kap.

3 §

Paragrafen innehåller sedan tidigare bl.a. en skyldighet för Kronofogdemyndigheten att underrätta bostadsrättsföreningen vid utmätning av en bostadsrätt. Genom hänvisning från lagen (1978:880) om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter till 6 kap. utsökningsbalken gäller sådan underrättelseskyldighet även vid betalningssäkring av bostadsrätt.

Genom tillägget i *andra stycket* utsträcks underrättelseskyldigheten till bostadsföreningar och bostadsaktiebolag. Tillägget är en konsekvens av utredningens förslag om att bostadsföreningar och bostadsaktiebolag ska vara skyldiga att i lägenhetsförteckningen anteckna att en andel eller aktie har utmätts eller blivit föremål för betalningssäkring. Kronofogdemyndigheten åläggs enligt förslaget en motsvarande underrättelseskyldighet som i dag föreligger gentemot bostadsrättsföreningar.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

Övervägandena finns i avsnitt 10.9.4.

16.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens uppgifter samt anvisning om behörig hyresnämnd.

Genom tillägget i *första stycket 3* anges att hyresnämnden ska ha till uppgift att pröva en tvist om åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 a § BRL. Tillägget är en konsekvens av utredningens förslag att styrelsens beslut att inte bevilja tillstånd till ombyggnadsåtgärd i lägenhet ska kunna överprövas av hyresnämnden. Någon tidsfrist för ansökan till hyresnämnden bedöms inte nödvändig. En ansökan till nämnden beträffande åtgärd som kräver tillstånd ska bifallas om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bevisbördan åvilar den enskilde bostadsrättshavaren. Övervägandena finns i avsnitt 11.6.2.

16.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

2 §

Paragrafen innehåller formföreskrifter vid överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag.

Ändringarna i bestämmelsen innebär en anpassning till det formkrav som gäller vid överlåtelse av bostadsrätt respektive fastighet (6 kap. 4 § andra stycket BRL och 4 kap. 1 § JB).

Ändringarna i det *andra stycket* innebär att en sidoöverenskommelse mellan parterna om en annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen är ogiltig. I stället är det pris som anges i köpehandlingen bindande för parterna, även om det i vissa fall kan jämkas (prop. 1991/92:110 s. 21).

Genom tillägget i *tredje stycket* införs en bestämmelse om prescription för talan om ogiltighet av överlåtelse.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

Övervägandena finns i avsnitt 10.9.4.

3 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om skyldighet för styrelsen att föra lägenhetsförteckning.

Genom tillägget i *andra stycket punkten 1*, belägenhet och rumsantal, anpassas innehållet i bostadsförenings och bostadsaktiebolags lägenhetsförteckning till innehållet i motsvarande förteckning för bostadsrättsföreningar.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

Övervägandena finns i avsnitt 10.9.4.

3 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om skyldighet för styrelsen att i lägenhetsförteckningen anteckna om en andel eller aktie har pantsatts, utmätts eller betalningssäkrats. Genom hänvisning till bestämmelse i föreningslagen tydliggörs revisorns granskningsskyldighet av förteckningen.

Ändringarna motiveras av att samma konsumentskydd gör sig gällande för uppgifter i förevarande förteckningar som för uppgifter i bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning.

Övervägandena finns i avsnitt 10.9.4.

4 §

I paragrafen finns bestämmelser om vem som har rätt att ta del av lägenhetsförteckningen.

Ändringarna innebär att det inte längre enbart är andels- eller aktieägaren som har rätt att ta del av uppgifterna i lägenhetsförteckningen. Förteckningen, med undantag för fångeshandlingen, ska hållas tillgänglig hos bostadsföreningen eller hos bostadsaktiebolaget för var och en som vill ta del av den. Fångeshandlingen undantas då denna inte sällan innehåller uppgifter som är av känslig natur för den enskilde. Andels- eller aktieägaren har alltså rätt att begära utdrag ur förteckningen.

Övervägandena finns i avsnitt 10.9.4.

16.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

3 kap.

3 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka som kan utses till intygsgivare samt om krav på intygsgivares opartiskhet.

I ett nytt *första stycke* anges i klartext att det är bostadsrättsföreningen som utser intygsgivare. Detta är ingen saklig nyhet. Ändringen är främst föranledd av det nya kravet enligt 3 a § att föreningens val av intygsgivare ska vara godkänt av Boverket.

Tredje stycket är också nytt. Av stycket följer att intygsgivaren ska ha en försäkring för den ersättningsskyldighet som kan uppkomma i intygsverksamheten. Kravet innebär att den som ansöker om behörighet som intygsgivare ska visa att han eller hon omfattas av försäkring för skadeståndsansvar enligt 10 kap. 1 a § BRL. Kravet på ansvarsförsäkring bör också omfatta dem som redan erhållit behörighet som intygsgivare. När det gäller vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och år bör sådana överväganden göras av Boverket.

Övervägandena finns i avsnitt 8.5.5 och 8.5.6.

3 kap.

3 a §

Paragrafen är ny och innebär att förenings val av intygsgivare enligt 3 § ska vara godkänt av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Av bostadsrättsförordningen framgår att det i praktiken är Boverket som ska göra denna prövning. Godkännandet är en förutsättning för att ett intyg ska anses utformat enligt bostadsrättslagen och för att planen ska kunna registreras. Skälen för denna ordning har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 8.5.5.

I paragrafen anges vad Boverket ska beakta vid bedömningen av om godkännande ska ges. Verket ska beakta endast de omständigheter som anges i paragrafen. För det första ska Boverket bedöma om intygsgivarna är fristående i enlighet med de krav som uppställs i 3 § andra stycket. För det andra ska Boverket bedöma om de två

utsedda intygsgivarna kan anses som fristående i förhållande till varandra. Som utvecklats i allmänmotiveringen är det inte ovanligt att intygsgivarna samarbetar parvis, vilket många gånger kan vara fördelaktigt. Men det är inte lämpligt att samma personer ständigt samarbetar. Det är således när Boverket bedömer att samma personer har arbetat tillsammans i alltför stor utsträckning som skäl kan finnas att inte godkänna föreningens val på denna grund. Underkännandet bör i denna situation formuleras så att föreningen är fri att behålla en av de två utsedda intygsgivarna, om föreningen så önskar.

Ändringarna kan föranleda att en intygsgivare i högre grad än tidigare får samarbeta med intygsgivare från annan ort än där han eller hon själv är verksam.

Om Boverket inte godkänner den ena eller någon av de utsedda intygsgivarna kan föreningen utse en eller två nya intygsgivare. Ett annat alternativ är att överklaga Boverkets beslut. Rätten att överklaga framgår av 11 kap. 5 §.

Krav på godkännande gäller också vid utseende av intygsgivare för intygande av en kostnadskalkyl. Det framgår av hänvisningen i 5 kap. 3 § till förevarande paragraf.

4 kap.

2 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om att Bolagsverkets tillstånd måste inhämtas till upplåtelse av bostadsrättslägenhet om upplåtelsen sker innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma. Den säkerhet som föreningen är skyldig att ställa för att tillstånd ska kunna erhållas av Bolagsverket ska täcka det sammanlagda beloppet av de insatser och upplåtelseavgifter som avses med bostadsrättsföreningens ansökan om tillstånd.

Ändringen i *första stycket* innebär att den tidigare gällande möjligheten, att redovisa den slutliga kostnaden på föreningsstämma, har tagits bort. Som utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 9.8.1, är borttagandet av möjligheten föranledd av att det förekommer att främst mindre byggföretag kringgår bestämmelsen om ställande av säkerhet genom att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma,

fastän den slutliga kostnaden omöjligt kan vara känd då t.ex. huset ännu inte är färdigställt. På så sätt undgår dessa byggföretag att bekosta en banksäkerhet eller liknande till men för bostadsrättsköparna.

I 4 kap 2 § tredje stycket anges att föreningen ska återställa säkerheten sedan ett år har förflutit efter det att den slutliga kostnaden (som inte finns i den ekonomiska planen) har redovisats på en föreningsstämma. Föreningsstämmans beslut i första och tredje stycket har således olika betydelser. Enligt första stycket ska slutlig kostnad redovisas på föreningsstämman för att möjliggöra bostadsrättsupplåtelse och i tredje stycket för att möjliggöra för föreningen att hos Bolagsverket begära att säkerheten som förvaras hos Bolagsverket återställs till föreningen som i sin tur ska återställa den till garantiutställaren. Ordalydelsen i det tredje stycket kan därför vara oförändrad även om möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma i första stycket tas bort.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

4 kap.

5 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om formkrav vid upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt.

Ändringen i *första stycket* innebär att det införs ett uttryckligt krav på att upplåtelseavtalet ska undertecknas av parterna. Anmärkas kan att det i 1 kap. 9 § ges möjligt till upplåtelseavtal i elektronisk form, vilka då ska undertecknas med elektronisk signatur.

Ändringen i *andra stycket* innebär en precisering av upplåtelseavtalet på så sätt att till lägenheten i förekommande fall upplåten mark jämte övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen ska anges i avtalet. Såsom utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 11.6.1, förekommer det inte sällan oklarheter om vad som verkligen omfattas av upplåtelsen, t.ex. gällande mark men även gällande takterrasser och balkonger. Det är inte ovanligt att det i allmänna ordalag uttrycks så att ”till bostadsrätten hör mark/balkong/terrass”. För det fall marken eller utrymmena formellt inte är upplåtna med bostadsrätt utan enbart med nyttjanderätt är huvudregeln att föreningen svarar för underhållet.

Paragrafen har också ändrats språkligt.

5 kap.

3 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om formkrav för förhandsavtal och krav på kostnadskalkyl.

Ändringarna i *första stycket* innebär följande. Det införs ett uttryckligt krav på att förhandsavtalet ska undertecknas av parterna. Anmärkas kan att det enligt 1 kap. 9 § torde vara möjligt med avtal i elektronisk form, vilka då ska undertecknas med elektronisk signatur. Vidare preciseras uppgifterna i förhandsavtalet på så sätt att till lägenheten i förekommande fall upplåten mark jämte övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen ska anges i avtalet (motsvarande ändringar föreslås också för upplåtelseavtalet, se författningskommentaren till 4 kap. 5 §).

Genom ett nytt *andra stycke* införs krav på att det av förhandsavtalet ska framgå uppgift om gällande bygglov. Som utvecklats i allmänmotiveringen, se avsnitt 9.8.2, har normalt bostadsrättsföreningen fått bygglov beviljat vid tecknande av förhandsavtal. Vid nyproduktion finns dock oftast inte något färdigt hus. Bygglovet kan därför innehålla viktig och grundläggande information för konsumenterna vid tecknande av förhandsavtal. Även i ombildningsfallen kan det vara viktigt att känna till sådan information.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

5 kap.

3 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller en bestämmelse om en skriftlig informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen gentemot förhandstecknarna vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars överenskommits. Det ankommer i första hand på styrelsen att bedöma om en förändring är väsentlig eller ej. Som väsentlig förändring räknas t.ex. byggnation av garage ovan mark i stället för under mark och andra än ringa förändringar av lägenhetens

storlek eller utförande. Informationsskyldigheten bör gälla fram till dess upplåtelseavtal tecknas.

5 kap.

4 §

I paragrafen i dess nuvarande lydelse finns bestämmelse om att en förening och en förhandstecknare måste iaktta alla de krav som ställs upp i 3 § för att förhandsavtalet inte ska vara ogiltigt.

Tillägget i *första stycket* innebär att alla avtal, förutom förhandsavtal enligt 3 §, vars syfte är framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt, är ogiltiga. Optionsavtal om upplåtelse har blivit vanligare på senare tid bl.a. i samband med ombildning till bostadsrätt, se avsnitt 9.8.4. Sådan spekulation i prisutvecklingen på bostadsrätten gagnar oftast inte föreningen. Som utvecklas i allmänmotiveringen, avsnitt 9.8.5, är det också vanligt att byggföretag använder sig av s.k. boknings- och reservationsavtal med krav på bokningsavgift inför tecknandet av förhandsavtal, eller rent av i stället för att teckna förhandsavtal. Dessa avtal är i själva verket en form av optionsavtal. Byggföretaget å sin sida förbinder sig att förmedla en bostadsrätt som i ett senare skede upplåts av bostadsrättsföreningen. Då i stort sett partsidentitet råder mellan en byggmästarbildad förening och byggföretaget kan skyddsreglerna kring förhandsavtal och förskott kringgå genom tecknandet av sådana avtal. De avtal som förbjuds är således de där spekulanten bokar upp sig för en specifik lägenhet i det hus byggföretaget ska uppföra. Anmärkas kan att byggföretagen utan hinder av den nya bestämmelsen kan undersöka om intresset är tillräckligt stort för en byggnation genom bl.a. en intresseanmälan. En sådan anmälan har inte någon bindande verkan vare sig för byggföretaget eller för bostadsspekulanten.

5 kap.

8 §

I paragrafen finns bestämmelser om när förhandstecknaren har rätt att säga upp ett förhandsavtal.

Genom ändringen i *punkten 3* anges uttryckligen att förhandstecknaren får säga upp förhandsavtalet om det visar sig att förutsättningarna väsentligen avviker från förhandsavtalet eller från vad som annars har avtalats. I sak innebär det egentligen inget nytt. Redan i dag torde, med beaktande av den allmänna rättsgrundsatsen om hävning, förhandsavtal kunna frånträdas om det visar sig att förutsättningarna väsentligen brister som en förhandstecknare utgått ifrån när han eller hon undertecknade avtalet.

Bestämmelsen omfattar alla typer av väsentliga avvikelser, dvs. faktiska fel, rådighetsfel och rättsliga fel.

Övervägandena finns i avsnitt 9.8.3.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

6 kap.

1 §

I paragrafen finns bestämmelser om rätt att utöva bostadsrätten efter övergång.

I ett nytt *andra stycke* preciseras närmare från vilken tidpunkt ett beviljat medlemskap i föreningen ska gälla. Syftet med ändringen är att i högre grad samordna bestämmelserna i BRL med de civilrättsliga bestämmelserna gällande övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare. Som utvecklas i allmänmotiveringen, se avsnitt 10.9.1, förekommer det t.ex. att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Genom medlemskapet övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskap beviljas. Vanligen är det säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet. Genom ändringen mimimeras dessa problem då ett beviljat medlemskap ska gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag, eller om tillträdesdagen har passerat genast. Medlemskapet gäller således per den tillträdesdag som anges i det överlåtelseavtal med stöd av vilket medlemskap har beviljats. I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse (t.ex. genom bodelning, arv och testamente eller bolagsskifte) finns oftast inte någon bestämd tillträdesdag, varför medlemskap, som i dag, ska gälla från beslutsdagen.

Övrig ändring i paragrafen är endast av språklig karaktär.

6 kap.

5 a §

Paragrafen, som är ny, innebär att ett avtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt är ogiltigt.

I dag representerar bostadsrätter ett betydande förmögensvärde som inte i någon större utsträckning ur ett konsumentskyddsperspektiv skiljer sig från fastighetsinstitutet. Jämförelse kan därför göras med köp av fast egendom där rättstillämpningen upprätthållit principen att löften om köp är ogiltiga (se bl.a. NJA 1977 s. 509). Ur konsumentperspektiv saknas vidare ett reellt behov av optionslösningar då dessa mest synes användas i spekulatation.

Övervägandena finns i avsnitt 9.8.4.

7 kap.

7 §

Paragrafen behandlar de förändringar av lägenheten som en bostadsrättshavare får göra. Enligt gällande rätt går gränsen vid ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Tilläggen i *första stycket* i form av de nya punkterna 2, 4 och 5, samt ändring och omrubricering av nuvarande punkt 2 har gjorts för att tillståndssituationerna ska bli klarare. Lägenhetsbegreppet är detsamma här som i 12 §.

Tillståndspliktiga åtgärder i punkten 2 avser kulturhistoriskt värdefulla lägenheter där man ändrar planlösningen eller vidtar annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten. När det gäller att avgöra om lägenhet är kulturhistorisk värdefull bör detta grunda sig på en bedömning av styrelsen. Finns det ett beslut från kommun eller annan myndighet om sådan klassificering bör detta självklart godtas. Viss ledning kan även hämtas från bestämmelsen i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). I de fall styrelsen har uppfattat att lägenheterna är kulturhistoriskt värdefulla bör sådan information spridas bland bostadsrättshavarna.

Tillståndspliktiga åtgärder i punkten 3 avser inte bara ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten utan även *installation* av

sådana. Installation av sådana ledningar kan orsaka föreningen merkostnader vid framtida omdragningar av gemensamma ledningar.

Tillståndspliktiga åtgärder i punkten 4 avser installation eller ändring av elldstad, rökkanal samt anordning för ventilation och tillståndspliktiga åtgärder. Tillståndspliktiga åtgärder enligt punkten 5 avser åtgärder som påverkar brandskyddet. Det är framför allt säkerhetsaspekten som medför att åtgärderna i punkterna 4 och 5 alltid ska kräva styrelsens tillstånd. När det gäller ventilation kan anmärkas att även smärre sådana ändringar kan påverka ventilationen i övriga delar av huset.

Genom ändringen i *andra stycket* åläggs bostadsrättshavaren bevisbördan för att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Han eller hon får inför styrelsen lägga fram den tekniska utredning som behövs för ett ställningstagande. Enligt nuvarande praxis åvilar bevisbördan bostadsrättsföreningen.

Borttagandet av paragrafens *tredje stycke* innebär att möjligheten att i stadgarna föreskriva att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket har tagits bort. Som utvecklas i allmänmotiveringen, avsnitt 11.6.2, tas bestämmelsen bort då det kan finnas risker för såväl föreningen som för enskilda bostadsrättshavare med en sådan bestämmelse.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

7 kap.

7 a §

Paragrafen, som är ny, innehåller en bestämmelse om möjlighet till överprövning i hyresnämnd av styrelsens beslut att neka tillstånd till viss åtgärd i lägenhet.

Styrelsens beslut om avslag kan enligt dagens ordning inte överprövas. Enda möjligheten för bostadsrättshavaren att vinna framgång är att väcka talan vid allmän domstol och få fastställt att styrelsen ska ge tillstånd till en viss åtgärd. Inte sällan väljer bostadsrättshavare i dessa fall att vidta åtgärden olovligen. För bostadsrättsföreningen innebär nuvarande regler att den enda möjligheten till prövning av tillåtligheten är att i efterhand kräva återställelse vid allmän domstol och hävda att arbetena inneburit påtaglig skada för föreningen.

Som utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 11.6.2, bör kriterierna för hyresnämndens prövning vara de som ställs upp för styrelsens beslut enligt 7 kap. 7 § andra stycket. En ansökan till nämnden beträffande en åtgärd som kräver tillstånd ska alltså bifallas om det är visat att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bestämmelsen har sin bakgrund i att skador eller olägenheter för en bostadsrättshavare i många fall också indirekt drabbar föreningen. Det är bostadsrättshavaren som har bevisbördan för att åtgärden inte medför någon skada eller olägenhet för föreningen. Det får bedömas från fall till fall vilken utredning som då ska krävas, men det torde i allmänhet inte innebära annat än att bostadsrättshavaren tillhandahåller ritningar och andra utredningar i den omfattning som ändå måste tas fram vid en ombyggnad. Någon tidsfrist för ansökan bedöms inte nödvändig.

7 kap.

12 a §

I paragrafen finns bestämmelser om föreningens rätt att avhjälpa brist i lägenhetens skick.

Bestämmelsen kan tas i anspråk i fall då bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse så snart som möjligt efter anmodan.

Ändringen innebär att bestämmelsen utvidgas på så sätt att självhjälprätten inte bara avser lägenhetens skick enligt 12 § utan också förändringar enligt 7 §.

Övervägandena finns i avsnitt 11.6.2.

7 kap.

18 §

I paragrafen finns bestämmelser om förverkande. Förverkandepåföljd inträder, gällande brister i lägenheten, enligt nuvarande ordning bara vid vanvård enligt punkten 5.

I paragrafen införs *en ny punkt, 5 a*, som innebär att ytterligare en grund för förverkande införs. Nyttjanderätten till en bostadsrätts-

lägenhet är förverkad om bostadsrättshavaren utan tillstånd utför en åtgärd i strid med 7 § första stycket.

Bestämmelserna om ringa betydelse i 19 §, rättelse i 20 § första stycket och 21 §, samt möjlighet att undgå förverkande genom att ansöka om tillstånd hos hyresnämnd och få ansökan beviljad i 20 § andra stycket gäller även för den nya förverkandegrunden.

Genom den nya förverkandemöjligheten ges bostadsrättsföreningen ett verktyg för att förhindra åtgärder som det inte finns tillstånd till samtidigt som bostadsrättshavaren har alla möjligheter att respektera regelsystemet. Redan nu gäller generellt för förverkandepåföljd att överträdelsen inte får vara av liten betydelse för bostadsrättsföreningen.

Övervägandena finns i avsnitt 11.6.2.

7 kap.

20 §

I paragrafen finns bl.a. bestämmelser om rättelseanmaning före uppsägning. Av andra stycket framgår att bostadsrättshavaren har möjlighet att vidta rättelse genom att, utan dröjsmål, ansöka om tillstånd till andrahandsupplåtelsen under förutsättning att ansökan beviljas.

Genom tillägget i *andra stycket* ges bostadsrättshavaren möjlighet vid åtgärd enligt 7 § att vidta rättelse genom att söka tillstånd hos hyresnämnd till åtgärden, under förutsättning att ansökan beviljas. Ändringen är en konsekvens av införandet av den nya förverkande grunden i 18 § 5 a.

Övervägandena finns i avsnitt 11.6.2.

7 kap.

21 §

I paragrafen finns bl.a. en skyldighet för föreningen att vid kännedom om otillåten andrahandsupplåtelse göra rättelseanmaning inom viss tid. Om så inte sker har bostadsrättshavaren rätt att behålla lägenheten.

Genom tillägget i *andra stycket* görs denna skyldighet för föreningen även gällande på den nya förverkandegrunden i 18 § 5 a.

Övervägandena finns i avsnitt 11.6.2.

9 kap.

10 §

Paragrafen anger vad lägenhetsförteckningen ska innehålla för uppgifter.

Ändringen i *första stycket* innebär en precisering av uppgifterna på så sätt att till lägenheten i förekommande fall övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen ska anges i lägenhetsförteckningen. Såsom utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 11.6.1, förekommer det inte sällan oklarheter om vad som verkligen omfattas av upplåtelsen, t.ex. gällande takterrasser och balkonger. Det är inte ovanligt att det i allmänna ordalag uttrycks så att ”till bostadsrätten hör balkong/terrass”.

Tilläggen i *tredje stycket* innebär följande. För det fall föreningen underrättas om att en bostadsrätt har utmätts eller betalningssäkrats ska det, i likhet med pantsättning, genast antecknas i förteckningen. Ur konsumentsynpunkt är det minst lika viktigt att känna till om en bostadsrätt är utmätt eller är föremål för betalningssäkring som om den är pantförskriften. Annars riskerar köparen att få lägga ut pengar för att freda lägenheten från exekutiv försäljning för annans skuld. Redan enligt dagens ordning gäller, för det fall en bostadsrätt utmäts eller betalningssäkras, att Kronofogdemyndigheten ska underrätta bostadsrättsföreningen (11–14 §§ lagen om betalningssäkring för skatter, tullar och avgifter och 6 kap. 3 § andra stycket andra meningen utsköningsbalken).

I det *tredje stycket* har överlåtelse bytts ut mot övergång och överlåtelseavtalet har ersatts av fångeshandlingen. Överlåtelse betyder i princip köp, byte eller gåva eller därmed jämförligt fång. Termen övergång är ett vidare begrepp än överlåtelse och innefattar även familjerättsliga och associationsrättsliga fång. Ändringarna innebär således att fångeshandlingen ska ges in till föreningen i samband med övergång av bostadsrätt.

Övervägandena finns i avsnitt 10.9.2.

Paragrafen har också ändrats språkligt.

9 kap.**11 §**

Enligt paragrafens nuvarande lydelse är uppgifterna i lägenhetsförteckningen enbart tillgängliga för bostadsrättshavaren.

Uppgifterna i lägenhetsförteckningen är inte av så känslig natur att det med hänsyn till den enskildes intressen hindrar en öppenhet kring förteckningen. Inte heller bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204) talar emot att uppgifterna i förteckningen görs tillgängliga för var och en. När det gäller fastigheter framgår samma uppgifter av fastighetsregistret, vilket är tillgängligt för alla.

Ändringen innebär att lägenhetsförteckningen, med undantag för fångeshandlingen, ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Fångeshandlingen undantas eftersom den inte sällan innehåller för den enskilde känsliga uppgifter. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Även vid sådan utskrift eller framställning ska fångeshandlingen undantas.

Bostadsrättshavaren ska alltjämt ha rätt att begära ett utdrag ur förteckningen beträffande lägenhet som han eller hon innehar med bostadsrätt.

Övervägandena finns i avsnitt 10.9.2.

9 kap.**26 §**

Av paragrafen framgår att bestämmelserna i föreningslagen om revision i tillämpliga delar gäller även för bostadsrättsföreningar. Av paragrafen följer även att bestämmelserna i bokföringslagen (1999:1078) och i årsredovisningslagen (1995:1554) gäller för ekonomiska föreningar och därmed också för bostadsrättsföreningar.

Genom tillägget i *första stycket* förtydligas att revisorn även ska uttala sig huruvida lägenhetsförteckningen har skötts på ett riktigt sätt. Övervägandena härom finns i avsnitt 10.9.2.

Andra stycket är nytt. Av stycket framgår att en bostadsrättsförening ska fördela anskaffningsvärdet för en fastighet på betydande komponenter. Typiskt sett har en fastighet betydande kom-

ponenter som förbrukas väsentligt olika. I en fastighet med tillhörande byggnad, är mark en sådan komponent. Även byggnaden har ett flertal betydande komponenter såsom stomme, stammar, fasad, tak och liknande. Dessa komponenter har vanligtvis väsentligt olika nyttjandeperioder och byts därför ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning. Hur avskrivning ska göras av de olika komponenterna framgår av årsredovisningslagen och tillämpning av god redovisningssed.

Övervägandena finns i avsnitt 6.4.5.

11 kap.

3 §

I paragrafen anges i fråga om bostadsrätt vilka beslut som kan överklagas från hyresnämnd till Svea hovrätt.

Tillägget i *första stycket* innebär att det är möjligt att överklaga hyresnämndens beslut gällande tillstånd till åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 a §.

Det finns vissa hyresnämndsbeslut som inte kan överklagas. De avser ofta ärenden där det kan förutses att ett överklagande skulle medföra att ändamålet förföll, dvs. vid byten och andrahandsuppåtelse. Så är inte fallet med den nya ärendetypen.

De tänkta nya ärendena bör kunna likställas med den motsatta ärendetypen, dvs. när föreningen begär tillstånd att få utföra åtgärder i lägenheten. Eftersom sådana beslut kan överklagas bör rimligen även denna typ av beslut kunna överklagas till Svea hovrätt.

Övervägandena finns i avsnitt 11.6.2.

11 kap.

5 §

Liksom tidigare kan beslut om att avslå en ansökan om behörighet eller att återkalla behörigheten överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Enligt 3 kap. 3 § utser föreningen själv sina intygsgivare när den behöver intyg om en ekonomisk plan. För att intyget ska vara giltigt krävs dock dessutom, enligt 3 kap. 3 a §, att Boverket har godkänt

föreningens val. Kravet på godkännande är en nyhet. Om Boverket underkänner valet, har det i förevarande paragraf getts möjlighet att överklaga beslutet. Detsamma gäller om Boverket underkänt valet av intygsgivare för intygande av en kostnadskalkyl, se 5 kap. 3 §.

Övervägandena finns i avsnitt 8.5.5.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Punkt 1.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2019.

Punkt 2.

I 3 kap. 3 och 3 a §§ har införts krav på att intygsgivarna ska ha godkänts av Boverket. Motsvarande ska, enligt 5 kap. 3 §, gälla vid intygande av kostnadskalkyler. Övergångsbestämmelsen är avsedd för situationen att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen har getts in för registrering före ikraftträdandet men att registrering inte har hunnit ske före denna tidpunkt. Därvid ska de äldre bestämmelserna vara tillämpliga beträffande utseendet av intygsgivarna.

Punkt 3.

Kriterierna för bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten har preciserats. I och med ikraftträdandet omfattar de nya bestämmelserna alla upplåtelser av bostadsrätt, oavsett när upplåtelsen har gjorts. När talan har väckts före ikraftträdandet och talan grundas på 7 kap. 7 § i dess äldre lydelse ska den gamla bestämmelsen läggas till grund för bedömningen.

Punkt 4.

De nya bestämmelserna innebär att en bostadsrättshavare som utan tillstånd utfört åtgärder i lägenheten enligt 7 kap. 7 § ytterst kan få sin nyttjanderätt förverkad (7 kap. 18 § 5 a §).

Övergångsbestämmelsen innebär att de nya bestämmelserna får tillämpas, på åtgärder i lägenhet som företagits utan tillstånd före ikraftträdandet, enbart då föreningen efter ikraftträdandet tillsagt en bostadsrättshavare att vidta rättelse.

Punkt 5.

Enligt förevarande övergångsbestämmelse förutsätter föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad att denne efter ikraftträdandet har uppmanats att avhjälpa bristen i lägenhetens skick. Härigenom är bostadsrättshavaren efter införandet av rätten för föreningen alltid tillförsäkrad möjligheten att själv åtgärda bristen så länge detta sker så snart det kan ske.

Punkt 6.

Tillägget i 9 kap. 26 § andra stycket innebär att bostadsrättsföreningar i årsredovisningen ska tillämpa komponentavskrivning. Det innebär att en bostadsrättsförening ska fördela anskaffningsvärdet för en fastighet på betydande komponenter t.ex. stomme, stammar, fasad, tak och liknande. Dessa komponenter har vanligtvis väsentlig olika nyttjandeperioder och byts därför ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning.

Övergången till komponentmetoden är förknippat med vissa kostnader och arbete, t.ex. måste föreningarna göra en teknisk översyn av byggnaderna. Bostadsrättsföreningarna som berörs av ändringen kommer att behöva viss tid på sig för att anpassa sig till tillämpningen av den nya bestämmelsen. Förevarande övergångsbestämmelse är utformad med beaktande av detta.

16.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

2 kap.

20 §

Av paragrafen framgår att bestämmelserna i föreningslagen om revision och särskild granskning gäller även för kooperativa hyresrättsföreningar.

Andra stycket är nytt och är innehållsmässigt identiskt med 9 kap. 26 § andra stycket BRL. Av stycket framgår att en kooperativ hyresrättsförening ska fördela anskaffningsvärdet för en fastighet på betydande komponenter. Typiskt sett har en fastighet betydande komponenter som förbrukas väsentligt olika. I en fastighet med tillhörande byggnad, är mark en sådan komponent. Även byggnaden

har ett flertal betydande komponenter såsom stomme, stammar, fasad, tak och liknande. Dessa komponenter har vanligtvis väsentligt olika nyttjandeperioder och byts därför ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning. Hur avskrivning ska göras av de olika komponenterna framgår av årsredovisningslagen och tillämpning av god redovisningssed.

Övervägandena finns i avsnitt 13.4.2 och 6.4.5.

4 kap.

4 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka som kan utses till intygsgivare samt om krav på intygsgivares opartiskhet. Bestämmelsen är i sak identisk med bestämmelsen i 3 kap. 3 § BRL.

I ett nytt *första stycke* anges i klartext att det är den kooperativa hyresrättsföreningen som utser intygsgivare. Detta är ingen saklig nyhet. Ändringen är främst föranledd av det nya kravet enligt 4 a § att föreningens val ska vara godkänt av Boverket.

Tredje stycket är också nytt och innebär att intygsgivaren ska ha en försäkring för den ersättningsskyldighet som kan uppkomma i intygsverksamheten. Den som ansöker om behörighet som intygsgivare ska visa att denna omfattas av försäkring för skadeståndsansvar enligt 10 kap. 1 a § BRL. Kravet på ansvarsförsäkring omfattar också dem som redan erhållit behörighet som intygsgivare. När det gäller vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och år bör sådana överväganden göras av Boverket.

Övervägandena finns i avsnitt 13.4.3 samt 8.5.5 och 8.5.6.

4 kap.

4 a §

Paragrafen är ny och innebär att förenings val av intygsgivare enligt 4 § ska vara godkänt av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Av förordningen framgår att det i praktiken är Boverket som ska göra denna prövning. Godkännandet är en förutsättning för att planen ska kunna registreras. Skälen för denna ord-

ning har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 13.4.3 och 8.5.5. Bestämmelsen är identiskt med 3 kap. 3 a § BRL.

I paragrafen anges vad Boverket ska beakta vid bedömningen av om godkännande ska ges. Verket ska beakta endast de omständigheter som anges i paragrafen. För det första ska Boverket bedöma om intygsgivarna är fristående i enlighet med de krav som uppställs i 3 § andra stycket. För det andra ska Boverket bedöma om de två utsedda intygsgivarna kan anses som fristående i förhållande till varandra. Som utvecklats i allmänmotiveringen är det inte ovanligt att intygsgivarna samarbetar parvis, vilket många gånger kan vara fördelaktigt. Men det är inte lämpligt att samma personer ständigt samarbetar. Det är således när Boverket bedömer att samma personer har arbetat tillsammans i alltför stor utsträckning som skäl kan finnas att inte godkänna föreningens val på denna grund. Underkännandet bör i denna situation formuleras så att föreningen är fri att behålla en av de två utsedda intygsgivarna, om föreningen så önskar.

Om Boverket inte godkänner den ena eller någon av de utsedda intygsgivarna kan föreningen utse en eller två nya intygsgivare. Ett annat alternativ är att överklaga Boverkets beslut (se 6 kap, 3 §).

6 kap.

3 §

Liksom tidigare kan beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § och beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 § överklagas till allmän förvaltningsdomstol.

Enligt 4 kap. 4 § utser föreningen själv sina intygsgivare när den behöver intyg om en ekonomisk plan. För att intyget ska vara giltigt krävs dock dessutom, enligt 4 kap. 4 a §, att Boverket har godkänt föreningens val. Kravet på godkännande är en nyhet. Om Boverket underkänner valet, har det i förevarande paragraf getts möjlighet att överklaga beslutet.

Övervägandena finns i avsnitt 13.4.3 och 8.5.5.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Punkt 1.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2019.

Punkt 2.

I 4 kap. 4 och 4 a §§ har införts krav på att intygsgivarna ska ha godkänts av Boverket. Övergångsbestämmelsen är avsedd för situationen att den ekonomiska planen/kostnadskalkylen har getts in för registrering före ikraftträdandet men att registrering inte har hunnit ske före denna tidpunkt. Därvid ska de äldre bestämmelserna vara tillämpliga beträffande utseendet av intygsgivarna.

Punkt 3.

Tillägget i 2 kap. 20 § andra stycket innebär att kooperativa hyresrättsföreningar i årsredovisningen ska tillämpa komponentavskrivning. Det innebär att en förening ska fördela anskaffningsvärdet för en fastighet på betydande komponenter t.ex. stomme, stammar, fasad, tak och liknande. Dessa komponenter har vanligtvis väsentlig olika nyttjandeperioder och byts därför ut med olika tidsintervall i takt med sin förbrukning.

Övergången till komponentmetoden är förknippat med vissa kostnader och arbete, t.ex. måste föreningarna göra en teknisk översyn av byggnaderna. De kooperativa hyresrättsföreningar som berörs av ändringen kommer att behöva viss tid på sig för att förbereda sig på tillämpningen av den nya bestämmelsen. Förevarande övergångsbestämmelse är utformad med beaktande av detta.

16.6 Förslaget till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666)

18 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om skyldighet för fastighetsmäklare att tillhandahålla en tilltänkt köpare, som är konsument, en skriftlig beskrivning av bostadsrättslägenheten (objektsbeskrivning). Denna ska bl.a. innehålla uppgifter om pantsättning av bostadsrätten, andelstal, lägenhetens storlek, upplåten mark, årsavgift, beslutade ändringar av lägenheten och driftskostnader.

Genom tillägget i *andra stycket* ska vid förmedling av bostadsrätt även till lägenheten med bostadsrätt upplåtna övriga utrymmen samt lägenhetens andel av föreningens lån anges i objektsbeskrivningen. Ändringen gällande upplåtna övriga utrymmen är en konsekvens av utredningens förslag i avsnitt 9.8.2 och 11.6.1 om att sådan uppgift ska framgå av förhandsavtalet respektive upplåtelseavtalet. De utrymmen som oftast blir aktuella är balkonger och takterrasser. Ändringen innebär att det tydliggörs huruvida dessa utrymmen utgör en del av upplåtelsen eller inte.

Ur ett konsumentskyddsintresse är det viktigt att de blivande bostadsrättsköparna i samband med förvärvet får del av mer lättillgängliga uppgifter om bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån. Genom denna uppgift kan man på ett snabbt och enkelt sätt jämföra olika bostadsrätters prissättning. Det andelstal som avses beräknas utifrån insatserna. Det är således inte frågan om andelstal som styr månadsavgiftens fördelning. Med föreningens lån avses den uppgift som återfinns i föreningens senaste tillgängliga årsredovisning. Bostadsrättens andel av föreningens lån bör uttryckas i kronor.

Övervägandena finns i avsnitt 12.2.1.

16.7 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2016:157) om erkännande av yrkeskvalifikationer

Bilagan till förordningen

I bilagan anges de myndigheter som är behöriga myndigheter för reglerade yrken i Sverige.

Punkten 15 b är ny. Intygsgivare är ett reglerat yrke enligt förordningens definition. Då ska också en behörig myndighet för denna yrkeskategori utses. Tillägget innebär att Boverket anförtros uppgiften att vara behörig myndighet för intygsgivare i enlighet med yrkeskvalifikationsdirektivet (2005/36/EG).

Intygsgivare omfattas automatiskt av såväl den nya lagen som förordningen i och med att direktivets definitioner återges i den horisontella lagen. Bostadsrättslagen och bostadsrättsförordningen innehåller emellertid även egna bestämmelser om ömsesidigt erkän-

nande avseende kvalifikationer från andra länder (3 kap. 3 § första stycket p. 2 BRL och 10 a § BRF). Dessa bestämmelser överensstämmer med yrkeskvalifikationsdirektivets syfte och bör inte upphävas.

Övervägandena finns i avsnitt 8.5.4.

16.8 Förslaget till förordning om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630)

1 §

I paragrafen finns verkställighetsföreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen. I den ekonomiska planen ska bl.a. finnas en beskrivning av fastigheten och uppgift om tidpunkt för upplåtelse och inflyttning, kostnad för fastigheten, kostnader för nödvändigt underhåll och andra åtgärder, finansieringsplan, föreningens löpande kostnader och intäkter samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

Tillägget om avskrivningar i *första stycket* punkten 8 motiveras med att den ekonomiska planen så långt som möjligt bör harmoniera med den framtida verksamheten. Det ska kunna vara möjligt att bedöma hur föreningens kostnader kan öka i reala termer. De ekonomiska planerna blir annars missvisande. Som en konsekvens av utredningens förslag i avsnitt 6.4.5 ska avskrivning ske enligt komponentmetoden.

Andra stycket är nytt. I stycket ställs krav på att en teknisk underhållsplan, som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren ska bifogas planen. Enligt nuvarande ordning finns det, förutom uppgiften om kostnad för underhåll i den ekonomiska prognosen, inget krav på att redovisa framtida underhåll på längre sikt. Vid ombildning ska dock till den ekonomiska planen fogas ett besiktningsprotokoll som redovisar husets skick (se 9 kap. 20 § BRL, jfr prop. 1981/82:169 s. 34 f.). Skälet till denna ordning är att det ansetts väsentligt att hyresgästerna vid sitt ställningstagande till ombildningen får kännedom om sådana kostnadsökningar som kan förutses. Dessa kostnader ska anges i den ekonomiska planen.

Som framhållits i allmänmotiveringen, avsnitt 7.4.3, visas sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter genom kravet på en teknisk underhållsplan.

Kravet på teknisk underhållsplan omfattar förutom nyproduktion och ombildningsfallen även situationen då en ny ekonomisk plan ska upprättas enligt 3 kap. 4 § BRL dvs. sedan den ekonomiska planen har upprättats har det inträffat något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Det kan då handla om att förhållandena har ändrats så kraftigt att den ursprungliga planen inte längre är rättvisande. Om det rör sig om försämringar innebär detta att den ursprungliga planen inte ger den bostadssökande det skydd som regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt är avsett att ge (se prop. 2002/03:12 s. 37 ff.).

Med beaktande av att en fastighets livslängd är lång och större underhållsbehov kan förväntas dyka upp först efter 30 år bör den tekniska underhållsplanen omfatta en längre tidsperiod.

De närmare uppgifterna om vad den föreslagna tekniska underhållsplanen ska innehålla, hur den ska följas upp och uppdateras bör utformas av Boverket.

Motsvarande ska även gälla för kostnadskalkyler enligt 8 § BRF.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

4 a §

Paragrafen innehåller närmare bestämmelser om den ekonomiska prognosen som ska ingå i den ekonomiska planen. Tanken med kravet på ekonomisk prognos är att man på detta sätt inför intygs-
givningen ska fästa uppmärksamhet på föreningens ekonomi under ett antal år framåt.

Ändringen i *tredje stycket* innebär främst att tidsperspektivet för uppgifterna i den ekonomiska prognosen förlängs. Uppgifterna ska omfatta de sex första verksamhetsåren men även det tionde och det tjugonde verksamhetsåret. Enligt nuvarande ordning ska prognosen omfatta de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret. Att det elfte verksamhetsåret omfattas beror på att det enligt tidigare gällande regler var först då som fastighetsskatten slog igenom fullt ut. För nybyggda bostadshus finns i dag en avgiftsbefrielse i 15 år vad gäller kommunal fastighetsavgift. Med beaktande härav samt det faktum att de flesta större underhållsåtgärder dyker upp först efter 25–50 år är ett skäl till att prognosperioden bör förlängas. En så lång tidsperiod som 25–50 år är dock knappast en meningsfull prognos-

horisont, eftersom så mycket annat kan inträffa. En ekonomisk prognos över driftskostnader m.m. har inte något större värde efter 20 år. Tiden därefter är alltför osäker och beroende av förutsättningar som inte går att förutse.

Övervägandena finns i avsnitt 7.4.3.

4 b §

Paragrafen innehåller närmare bestämmelser om den känslighetsanalys som ska ingå i den ekonomiska planen. Syftet med känslighetsanalysen är att visa hur resultaten i den ekonomiska prognosen utvecklas under alternativa antaganden om räntenivå och inflationsnivå.

Ändringarna innebär främst att tidsperspektivet för uppgifterna i känslighetsanalysen förlängs. Uppgifterna ska omfatta de sex första verksamhetsåren men även det tionde och det tjugonde verksamhetsåret. Se vidare författningskommentaren till 4 a § ovan.

7 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av planerna.

Genom ändringarna införs ett nytt *första stycke* i vilket Boverket ges bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan i 3 kap. 1 §.

Motsvarande föreskriftsrätt ges också när det gäller kostnadskalkyler i 5 kap. 3 §. Med verkställighetsföreskrifter avses främst tillämpningsföreskrifter av rent administrativ karaktär, men också i viss utsträckning materiellt utfyllande regler. I materiellt hänseende får dock en reglering i lag inte tillföras något väsentligen nytt i form av verkställighetsföreskrifter. Något som kan uppfattas som nya åligganden för enskilda eller nya ingrepp i enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden får således inte beslutas i denna form (se rörande denna fråga t.ex. RÅ 2005 ref. 39, RÅ 2010 ref. 88, HFD 2013 ref. 37 samt prop. 1973:90 s. 211 och 1980/81:KU25 s. 129 f.).

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

Övervägandena finns i avsnitt 7.4.2.

8 §

I paragrafen finns närmare bestämmelser om kostnads kalkylen, bl.a. upprättandet av den och innehållet i den.

I tillägget i *andra stycket* ges Boverket bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om kostnads kalkyl enligt 5 kap. 3 § BRL. Se vidare författningskommentaren till 7 § ovan.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

Övervägandena finns i avsnitt 7.4.2.

9 §

Av paragrafen framgår att det är Boverket som fattar beslut om behörighet som intygsgivare samt att verket ska se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och utöva tillsyn över deras verksamhet.

Tredje stycket är nytt. Här ges Boverket bemyndigande att meddela de verkställighetsföreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivarna i 3 kap 2 och 3 §§ samt 5 kap. 3 § tredje stycket BRL. Genom förslaget får Boverket behörighet att mer i detalj ange t.ex. vad intygsgivare ska granska i den ekonomiska planen/kostnads kalkylen och vilken utbildning och vilka kunskaper som krävs för att få behörighet att utfärda intyg om att en ekonomisk plan/kostnads kalkyl är hållbar. Kraven på intygsgivares oberoende och opartiskhet kan också regleras mer ingående. Se vidare författningskommentaren till 7 § ovan.

Övervägandena finns i avsnitt 8.5.3.

10 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om behörighet för intygsgivare.

Tillägget i *första stycket* innebär att det krävs att den som ansöker som intygsgivare har tecknat en ansvarsförsäkring enligt 3 kap. 3 § tredje stycket BRL för att behörighet ska kunna meddelas honom eller henne.

En intygsgivare som uppsåtligen eller av oaktsamhet har åsidosatt sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 § BRL ska, enligt 10 kap. 1 a § BRL, ersätta bostadsrättsföreningen eller bostadsrättshavaren den skada som därigenom uppkommit. Eftersom fråga är om ett personligt tioårigt ansvar för intygsgivaren är förekomsten av en ansvarsförsäkring i de flesta fall en förutsättning för att denne ska ha faktisk möjlighet att ersätta de skadelidande den ofta omfattande skada som en vårdslös intygsgivning kan resultera i. Skadeståndsansvaret blir annars en falsk trygghet för bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren, i fall där ansvarsförsäkring saknas.

Kravet på ansvarsförsäkring ska också omfatta dem som erhållit behörighet som intygsgivare (10 c första stycket 1). När det gäller vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och år bör sådana överväganden göras av Boverket.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

Övervägandena finns i avsnitt 8.5.6.

10 c §

Paragrafen reglerar Boverkets skyldighet att återkalla behörigheten för en intygsgivare. Intygsgivares behörighet kan återkallas när som helst, om det finns skäl till det.

Tillägget i *andra stycket* innebär att en *erinran* bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där intygsgivare handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärt (jfr prop. 2010/11:15 s. 40 angående införande av möjlighet för Fastighetsmäklarnämnden att meddela erinran). Angående sanktioner, se också regeringens skrivelse, En tydlig, rättssäker och effektiv tillsyn (skr. 2009/10:79 s. 42 f.).

Tredje stycket är nytt. Här regleras att Boverket eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av behörighet ska gälla omedelbart. Det är angeläget att intygsgivare inte kan fördröja verkställighet av beslut om återkallelse genom att överklaga. Skyddet för konsumenter fordrar då i regel att intygsgivaren inte kan åta sig nya uppdrag. Därför bör det finnas en möjlighet att förordna att beslutet ska gälla omedelbart. Att en återkallelse gäller omedelbart är i stort sett alltid befogat när återkallelsen grundar sig på att

intygsgivaren inte längre uppfyller de formella kraven för registrering. När registreringen återkallas på grund av att intygsgivaren i andra avseenden åsidosatt sina skyldigheter enligt lagen kan det i sådana fall finnas utrymme för olika bedömningar och intygsgivaren kan vid en domstolsprövning anses ha handlat på ett acceptabelt sätt, eller i varje fall inte ha åsidosatt sina skyldigheter så grovt att registreringen ska återkallas. Det bör därför vara den instans som beslutar att återkalla behörigheten i varje enskilt fall som tar ställning till om beslutet bör gälla omedelbart eller inte.

Övriga ändringar i paragrafen är endast av språklig karaktär.

Övervägandena finns i avsnitt 8.5.7.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Punkt 1.

Förordningen träder i kraft den 1 januari 2019.

Punkt 2.

Övergångsbestämmelsen är avsedd för situationen att den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen har getts in för registrering före ikraftträdandet men att registrering inte har hunnit ske före denna tidpunkt. Därvid ska de äldre bestämmelserna om innehållet i den ekonomiska planen/kostnadskalkylen.

Punkt 3.

I 10 § finns en ny bestämmelse om meddelande av behörighet. I 10 c § har möjligheten införts för Boverket att meddela erinran och fatta beslut som ska gälla omedelbart. De nya bestämmelserna ska tillämpas i ärenden som har initierats hos Boverket efter ikraftträdandet. För andra fall ska bestämmelserna i deras äldre lydelse tillämpas.

16.9 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt

1 §

I paragrafen finns verkställighetsföreskrifter om innehållet i den ekonomiska planen. I den ekonomiska planen ska bl.a. finnas en beskrivning av fastigheten och uppgift om tidpunkt för upplåtelse och inflyttning, kostnad för fastigheten, kostnader för nödvändigt underhåll och andra åtgärder, finansieringsplan, föreningens löpande kostnader och intäkter samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

Då bestämmelsen och ändringarna i stort sett är identiska med vad som gäller för bostadsrättsföreningars ekonomiska plan hänvisas till författningskommentaren till 1 § BRF.

4 a §

Paragrafen innehåller närmare bestämmelser om den ekonomiska prognosen som ska ingå i den ekonomiska planen. Bestämmelsen och ändringarna är identiska med 4 a § BRF. Se därför vidare författningskommentaren till denna bestämmelse.

4 b §

Paragrafen innehåller närmare bestämmelser om den känslighetsanalys som ska ingå i den ekonomiska planen. Bestämmelsen och ändringarna är identiska med 4 b § BRF. Se därför vidare författningskommentaren till denna bestämmelse.

6 §

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att Boverket lämnar allmänna råd om utformningen av planerna. Boverket saknar enligt dagens regler föreskriftsrätt.

Genom ändringarna införs ett nytt *första stycke* i vilket Boverket ges bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan i 4 kap. 2 § lagen om

kooperativ hyresrätt. Se vidare författningskommentaren till 7 § BRF.

7 §

I paragrafen finns bestämmelser om att det är Boverket som fattar beslut om behörighet som intygsgivare samt att verket ska se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och utöva tillsyn över deras verksamhet.

Tredje stycket är nytt. Här ges Boverket bemyndigande att meddela de verkställighetsföreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivarna i 4 kap. 3 och 4 §§ lagen om kooperativ hyresrätt. Se vidare författningskommentaren till 9 § BRF.

8 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om behörighet för intygsgivare.

Tillägget i *första stycket* innebär att det krävs att den som ansöker som intygsgivare har tecknat en ansvarsförsäkring enligt 4 kap. 4 § tredje stycket lagen om kooperativ hyresrätt för att behörighet ska kunna meddelas honom eller henne. Se vidare författningskommentaren till 10 § BRF.

8 c §

Paragrafen reglerar Boverkets skyldighet att återkalla behörigheten för en intygsgivare. Intygsgivares behörighet kan återkallas när som helst, om det finns skäl till det.

Tillägget i *andra stycket* innebär att en erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa.

Tredje stycket är nytt. Här regleras att Boverket eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av behörighet ska gälla omedelbart.

Se vidare författningskommentaren till 10 c § BRF.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Punkt 1.

Förordningen träder i kraft den 1 januari 2019.

Punkt 2.

Övergångsbestämmelsen är avsedd för situationen att den ekonomiska planen har getts in för registrering före ikraftträdandet men att registrering inte har hunnit ske före denna tidpunkt. Därvid ska de äldre bestämmelserna vara tillämpliga beträffande innehållet i den ekonomiska planen.

Punkt 3.

I 8 § finns en ny bestämmelse om meddelande av behörighet. I 8 c § har möjligheten införts för Boverket att meddela erinran och fatta beslut som ska gälla omedelbart. De här nya bestämmelserna ska tillämpas i ärenden som har initierats hos Boverket efter ikraftträdandet. För andra fall ska bestämmelserna i deras äldre lydelse tillämpas.

Särskilt yttrande

Särskilt yttrande av Jonas Svensson

Jag lämnar här ett särskilt yttrande på områden där min uppfattning avviker från utredningens om hur konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden bör stärkas.

Låt mig redan nu nämna att det finns skäl att överväga en ny utredning med inriktning enbart på redovisningen i bostadsrättsföreningar (brf).

Utredningens förslag till redovisning i brf

Utredningens förslag innebär att Bokföringsnämnden (BFN) ska utarbeta ett allmänt råd för redovisning i brf. Det ska baseras på nuvarande normgivning (K2/K3) med komponentavskrivningar som drivkraft för att öka sparatet i brf. Enligt min uppfattning leder detta inte till ett ändamålsenligt sparande och därmed inte till ett tillräckligt konsumentskydd. Utredningen föreslår att komponentavskrivningar ska tillämpas. För den delen av anskaffningsvärdet som en brf inte har underhållsansvar för, dvs. inre underhåll i lägenheter, ska avskrivning ske i enlighet med avskrivningstiden för byggnadens stomme. Avskrivningar blir enligt utredningen en form av sparande i föreningen för att säkerställa att det finns medel för att kunna byta ut komponenter när så blir aktuellt, alternativt uppföra en ny byggnad när den gamla ska rivs och är helt avskriven. Sannolikheten för att det ska finnas tillräckliga medel för att uppföra en ny byggnad efter avskrivningstiden med de medel som sparats måste anses vara väldigt låg, särskilt med hänsyn till att avskrivningarna inte tar hänsyn till förändringar i penningvärdet. Utgifterna för att uppföra en ny byggnad vid avskrivningstidens slut kan därför vara betydligt högre än den ursprungliga utgiften. Detta innebär att utredningens

förslag inte når målet med att det ska finnas medel för brf:s framtida utgifter.

Sparandet i en brf blir således, med utredningens förslag, inskränkt till att motsvara avskrivningen på komponenternas anskaffningsvärden. Möjligheten till ytterligare sparande behålls emellertid genom avsättningar till s.k. yttre fond, men det är ett alternativ som visat sig fungera dåligt. Utredningen lägger heller inte något förbättringsförslag i denna del. Den kombinerade modellen med dels avskrivningar, dels avsättning till yttre fond är för de flesta mycket svår att förstå. I kombination med att en brf under enstaka eller flera år kan uppvisa förlust utan åtgärder från brf:s styrelse gör det ännu svårare för föreningens medlemmar och andra intressenter att förstå om tillräckliga medel finns för att finansiera framtida utgifter.

Vidare tar, som nämnts ovan, utredningens förslag inte hänsyn till förändringar i penningvärdet. Det gör inte nuvarande normgivning (K2/K3) heller, men då utredningens utgångspunkt är att boende ska betala för "sin" förslitning av byggnaden blir det nödvändigt att beakta förändringar i penningvärdet. Vid en avskrivningstid på 100 år kommer de boende belastas med lika stor avskrivningskostnad den första dagen som den sista. 100 år bedömer jag vara en rimlig avskrivningstid för det avskrivningsunderlag som utgörs av byggnadens stomme, grund, stomkompletteringar/innerväggar samt inre ytskikt och vitvaror (de sistnämnda punkterna ansvarar brf-innehavarna för och enligt utredningen ska de ha samma avskrivningstid som stommen). Allt detta uppgår ofta till ca. 65 % av byggnadens anskaffningsvärde. Omräknat till verkligt penningvärde med ett inflationsantagande om 2 % (Riksbankens mål) innebär det att den krona som belastar resultaträkningen dag 1 är värd 14 öre om 100 år. Boende dag 1 kan alltså komma att bära mer än 7 gånger så stor andel av anskaffningsvärdet. Utredningen väljer dessvärre att förbise detta förhållande.

Konsumenterna, dvs. nuvarande och framtida boende i en brf, behöver förstå redovisningen för att kunna fatta välgrundade beslut. Vilka framtida avgifter de boende behöver betala för att finansiera framtida utgifter är enligt min bedömning angeläget för en konsument att förstå, och därför bör redovisningen självklart utformas utifrån det behovet. Utredningens förslag har ingen lösning på det.

Med hänsyn till komplexiteten med komponentavskrivningar förutsätts, enligt min uppfattning, att en brf alltid har en kvalificerad

revisor. Detta skulle dessutom i hög grad bidra till förstärkt konsumentskydd.

Branschens förslag om redovisning i brf

FAR har medverkat till att ta fram det som i utredningen betecknas som ”branschens” förslag. Det utgår från vad som är mest relevant för en läsare av årsredovisningen i en brf att förstå, nämligen om föreningen tar in tillräckligt med avgifter för att finansiera planerade utgifter. FAR anser att ”branschens” förslag uppfyller det kravet, och jag delar den bedömningen. De viktigaste utgångspunkterna i ”branschens” förslag är (se även kap. 6 p. 6.4.4 i utredningen):

- årsredovisningen ska på ett tydligt och enhetligt sätt presentera ett antal obligatoriska nyckeltal och annan information som gör det enklare att förstå föreningens ekonomi
- resultaträkningen ska kunna fungera som ett underlag för bedömning av hur stora avgifter från medlemmarna som kan vara rimliga. Detta innebär att redovisningen måste vara utformad så att en förening med sund ekonomi inte ska behöva redovisa underskott över tiden
- både avskrivningar och fondavsättningar ersätts med ett obligatoriskt ”sparande”. Detta sparande redovisas som kostnad i resultaträkningen och storleken beror på det planerade behovet av framtida ersättningsinvesteringar under en rullande tidsperiod, t.ex. 30 år. Ett sådant sparande har likheter både med avskrivningar och med fondavsättningar. En fördel är att synsättet är framåtriktat. Det blir också lätt att förstå varför sparandet är på en viss nivå. En annan fördel är att två parallella system ersätts med ett och att hela effekten redovisas i resultaträkningen.

Utredningen anger några skäl till varför ”branschens” förslag inte föreslås. Dessa berörs nedan.

Utredningen vill inte se fler normgivningar för redovisning än dagens beroende på att det skulle bli kostsamt. ”Branschens” förslag skulle förmodligen innebära förändringar i årsredovisningslagen (ÅRL), men sådana ändringar är fullt motiverade. Dessutom anser

jag att en ny normgivning för brf är så angelägen att kostnaden för en lagändring kan försvaras.

Utredningen tror inte att styrelserna i brf på ett relevant sätt kan bedöma tidpunkten för respektive storleken på framtida utgifter. Med ett sådant synsätt finns det många andra delar i utredningens förslag där styrelsens förmåga sätts på väl så hårda prov, t.ex. vid identifiering av komponenter och bedömning av nyttjandeperioder. Styrelserna i brf tillsätts av medlemmarna och förväntas ta ansvar på såväl kort som lång sikt. Detta gäller inte minst framtida underhållskostnader och investeringar.

Utredningen anser att 30 år är en för kort tidshorisont för att beakta framtida utgifter. Jag anser att 30 år är den period som är möjlig att överblicka med rimlig precision och som utgör ett relevant tidsperspektiv för medlemmarna i en brf. Skulle lagstiftaren mena att 40 eller 50 år är mer relevant ställer det naturligtvis ännu högre krav på styrelserna men kan vara godtagbara alternativ.

Konsekvenser av utredningens förslag

I kapitel 14 beskrivs konsekvenser av utredningens förslag. Konsekvenser behandlas ur flera perspektiv men ytterst marginellt för de viktigaste intressenterna. Jag saknar t.ex. en konsekvensutredning av vad förslaget skulle innebära för en brf som idag nyttjar K2:s regelverk och baserar sina avgifter på detta, i synnerhet för en brf som har upprättat en ekonomisk plan baserad på progressiva avskrivningar.

Många brf uppvisar idag förluster men klarar ändå av de löpande utgifterna. Vid en övergång till komponentavskrivning blir sannolikt den genomsnittliga avskrivningsnivån inte 1 % (bedöms vara den vanligaste avskrivningsnivån för en byggnad inom K2-regelverket) utan snarare mer än dubbelt så hög. En analys av detta skulle med all säkerhet visa på behov av något slags övergångsregler, t.ex. en möjlighet att ta i anspråk inbetalda insatser för att täcka förluster.

Utredningens förslag leder således inte till en ändamålsenlig redovisning i brf. Som jag nämnde inledningsvis finns det därför anledning att särskilt utreda hur redovisningen kan förändras för att stärka konsumentskyddet.

Revision i brf

Revision är en viktig del av konsumentskyddet runt en brf. Ändå behandlar utredningen inte revision mer än upplysningsvis. För att säkerställa det konsumentskydd en rättvisande redovisning ger bedömer jag att det är nödvändigt att införa krav på kvalificerade revisorer i brf. Idag kan t.ex. en boende i en förening, helt utan erfarenhet av revision, utses till revisor. I relativt små aktiebolag finns det krav på auktoriserad eller godkänd revisor samtidigt som en enklare redovisningsnormgivning (K2) tillämpas. Intressenterna är dessutom vanligtvis få i dessa aktiebolag. Det är inte rimligt att ställa lägre krav på revision i en brf.

Kommittédirektiv 2015:97

Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Beslut vid regeringssammanträde den 1 oktober 2015

Sammanfattning

En särskild utredare ska se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Syftet med översynen är att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas. I uppdraget ingår bl.a. att ta ställning till

- om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras,
- om det finns anledning att skärpa regelverket kring intygsgivare,
- om det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar behöver förbättras,
- om skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelse och pantsättning av en bostadsrätt bör stärkas,
- på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet,
- om det i årsredovisningen bör lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för bostadsrättsföreningens intressenter,
- om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras, och
- om reglerna för om- eller tillbyggnader som berör en bostadsrättshavares lägenhet bör ändras.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Uppdraget ska redovisas senast den 14 april 2017.

Behovet av en utredning

Bostadsrättsmarknaden behöver ett starkt konsumentskydd

Ett av huvudändamålen bakom bostadsrättslagen (1991:614) är att bostadsrättshavarna ska erbjudas en tryggad besittning till sina lägenheter och ett långsiktigt stabilt boende. För att detta ändamål ska uppnås krävs att det finns ett gott rättsligt skydd för bostadsrättshavare och för dem som avser att köpa en bostadsrätt.

En bostadsrätt representerar ett stort ekonomiskt värde för den enskilde bostadsrättshavaren. Ofta är köpet av bostadsrätten den största affär som han eller hon gör i livet. Även för samhället i stort har bostadsrättsmarknaden stor ekonomisk betydelse.

I Sverige finns det ungefär en miljon bostadsrättslägenheter fördelade på cirka 29 000 bostadsrättsföreningar. De senaste åren har det genomsnittliga priset för både nyuppförda och äldre bostadsrättslägenheter stigit kraftigt. Under 2014 omsattes närmare 104 000 bostadsrätter, till ett sammanlagt värde av nästan 178 miljarder kronor. Medelpriset i riket för en bostadsrätt var drygt 1,7 miljoner kronor. De regionala skillnaderna var dock stora. De dyraste bostadsrätterna fanns i Stockholms län där medelpriset 2014 var cirka 2,7 miljoner kronor. Det lägsta medelpriset fanns i Väster- norrlands län där en genomsnittlig bostadsrätt kostade cirka 460 000 kronor.

Statistiken från 2014 kan jämföras med den från 2004. Då omsattes omkring 85 000 bostadsrätter, till ett sammanlagt värde av 56 miljarder kronor. Medelpriset i riket var knappt 670 000 kronor, i Stockholms län ungefär 1,2 miljoner kronor och i Väster- norrlands län ungefär 130 000 kronor.

Det är mot denna bakgrund viktigt att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden är starkt. Detta behov gör sig inte minst gällande i samband med att en lägenhet ursprungligen upplåts med bostadsrätt. Då ställs ofta bostadsrättsköparen mot en starkare part i form av det byggföretag som uppför byggnaden och som har bildat bostadsrättsföreningen. Den obalans mellan parterna som detta i

allmänhet innebär motiverar att samhället vidtar åtgärder till skydd för den svagare parten. Härigenom uppnås också en effektivare marknad.

Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden behövs både för att motverka förekomsten av ekonomiskt osunda bostadsrättsföreningar och för att ge den som överväger att köpa en bostadsrätt en god bild av vilka ekonomiska åtaganden och risker som förvärvet innebär. Ett starkt konsumentskydd har betydelse inte bara för den enskilda bostadsrättsköparen utan även för andra intressenter som är beroende av stabila förhållanden för sin verksamhet, t.ex. byggföretag, bostadsrättsföreningar och kreditgivare.

Behovet av tydliga och ändamålsenliga regler gör sig gällande även utanför de situationer då det finns ett renodlat konsumentförhållande. Det gäller bl.a. då en bostadsrätt överläts mellan två privatpersoner. De stigande priserna på bostadsrättslägenheter gör det allt viktigare med ordning och reda på marknaden.

Konsumentskyddet i dag

Det konsumentskydd som lagstiftningen på bostadsrättsområdet innehåller är sammansatt av flera olika komponenter. Reglerna har störst betydelse i samband med den ursprungliga upplåtelsen av en lägenhet med bostadsrätt. Men vissa av dem är viktiga även för det långsiktiga förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och dess medlemmar och aktualiseras också när en bostadsrätt överläts mellan två privatpersoner.

Av stor betydelse för konsumentskyddet är de regler som ska bidra till att bostadsrättsföreningarna är ekonomiskt hållbara både när de inleder sin verksamhet och senare. Hit hör bl.a. reglerna om ekonomisk plan och intygsgivare samt reglerna om bokföring, redovisning och revision.

Den ekonomiska planen och årsredovisningen har också betydelse för den enskilde bostadsrättsköparens möjligheter att informera sig om sina åtaganden och om eventuella risker med köpet. Information om åtagandena ska också finnas i ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt och i den objektsbeskrivning som en fastighetsmäklare ska tillhandahålla vid förmedling av en bostadsrätt.

Även bestämmelserna om förhandsavtal innehåller ett flertal konsumentskyddsregler. Ett sådant avtal kan ingås mellan en bostadsrättsförening och en blivande bostadsrättshavare. Förhandsavtalet innebär att föreningen är skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt den som tecknar sig för lägenheten. Tecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Konsumentskyddsaspekten är central för reglerna om förhandsavtal, som bl.a. omfattar krav på kostnadskalkyl och en särskild uppsägningsrätt för förhandstecknaren.

Kritiken

Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden fungerar generellt sett väl. De flesta bostadsrättsföreningar vilar på en hållbar ekonomisk grund och har goda förutsättningar att erbjuda sina medlemmar ett långsiktigt tryggt boende. I de flesta fall finns det också goda möjligheter för en blivande bostadsrättshavare att i förväg bedöma vilka åtaganden och risker köpet av en bostadsrätt innebär för honom eller henne.

Under senare tid har emellertid flera aspekter av konsumentskyddet ifrågasatts. Det har hävdats både att reglerna kan möjliggöra att bostadsrätt upplåts av en bostadsrättsförening som inte är ekonomiskt hållbar och att det i vissa situationer kan vara svårt för den som avser att köpa en bostadsrätt att bedöma vilka risker detta innebär.

I den allmänna debatten har bl.a. frågor som har koppling till den ekonomiska planen, intygsgivarna och bostadsrättsföreningarnas redovisning lyfts fram som viktiga att se över.

Bostadsrättslägenheternas ökade värde förstärker också betydelsen av att det finns ett välfungerande regelverk kring överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter.

Regeringen tar synpunkterna på stort allvar. Det finns starka skäl att genomföra en bred översyn av det rättsliga skyddet för aktörerna på bostadsrättsmarknaden.

Uppdraget

Allmänna utgångspunkter

Utredaren ska se över de frågor som anges nedan. Om utredaren anser det motiverat och utredningstiden medger det, får utredaren ta upp även andra frågor som har koppling till bostadsrättsområdet. Utredaren ska lämna förslag till de författningsändringar som han eller hon anser vara befogade.

Syftet med översynen är att identifiera områden där konsumentskyddet behöver stärkas. En viktig utgångspunkt är emellertid att den enskilda bostadsrättshavaren inte endast möter andra aktörer i egenskap av konsument. När någon har förvärvat en bostadsrätt blir han eller hon också medlem i bostadsrättsföreningen och därmed delaktig i ett företag. Av detta följer att även regler som främst tar sikte på förhållandet mellan en medlem och föreningen kan ha betydelse för bostadsrättshavarens långsiktiga ekonomiska trygghet. En annan följd är att det inte ligger i bostadsrättshavarnas intresse att det införs regler som i onödan försvårar för en bostadsrättsförening att driva sin verksamhet.

Utredaren ska beakta de administrativa konsekvenserna för bostadsrättsföreningarna och för andra som kan beröras av de förslag som han eller hon lämnar. Förslagen bör i möjligaste mån utformas så att inga onödiga administrativa kostnader uppstår. Andra viktiga intressen som ska beaktas är borgenärsskyddet, skattekontrollen och bekämpandet av ekonomisk brottslighet.

I lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt finns det regler för den särskilda boendeformen kooperativ hyresrätt. På flera områden är reglerna utformade på samma eller liknande sätt som reglerna i bostadsrättslagen. Utredaren ska överväga om de förslag som lämnas på bostadsrättsområdet bör genomföras även när det gäller de kooperativa hyresrätterna eller om andra lösningar bör gälla för dessa.

Den ekonomiska planen

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste den ha upprättat en ekonomisk plan (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen). Planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska göra det möjligt att bedöma föreningens verksamhet. I bo-

stadsrättsförordningen (1991:630) finns det närmare bestämmelser om vilka uppgifter en ekonomisk plan ska innehålla.

Den ekonomiska planen upprättas och skrivs under av föreningens styrelse. Den ska vara försedd med intyg av två s.k. intygsgivare som bl.a. har till uppgift att pröva om gjorda beräkningar är vederhäftiga och om den ekonomiska planen framstår som hållbar. Intygsgivarna ska utses av föreningen bland dem som Boverket har gett behörighet att utfärda intyg (se 3 kap. 2 och 3 §§ bostadsrättslagen samt 9 § bostadsrättsförordningen).

Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt får inte ske innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i den ekonomiska planen eller på en föreningsstämma. Om Bolagsverket ger tillstånd till det, får upplåtelse dock ske även om den slutliga kostnaden för husen inte är känd. Sådant tillstånd ska lämnas om en ekonomisk plan har registrerats och föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av bostadsrätthavarnas insatser och upplåtelseavgifter (se 4 kap. 2 § bostadsrättslagen).

Syftet med den ekonomiska planen är inte i första hand att ge den enskilde spekulanten på en bostadsrätt information om kostnader och risker som är förknippade med den bostadsrätt som upplåtelsen gäller. Planens huvudsakliga syfte är i stället att vara ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet (se prop. 1971:12 s. 78, prop. 1990/91:92 s. 79 och prop. 2002/03:12 s. 30 f.). Vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt har den ekonomiska planen ett särskilt syfte, nämligen att vara ett beslutsunderlag för hyresgästerna (se 9 kap. 20 § bostadsrättslagen och prop. 1981/82:169 s. 34).

De mer detaljerade uppgifterna om en viss lägenhet får den bostadssökande tillgång till först inför att han eller hon binder sig för lägenheten, dvs. när ett förhandsavtal eller ett upplåtelseavtal ska träffas. Sådana avtal ska bl.a. innehålla uppgift om de belopp som ska betalas som insats, årsavgift och upplåtelseavgift (se 4 kap. 5 § och 5 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Regeringen anser inte att det finns skäl att ändra systemets grundläggande struktur. Det huvudsakliga syftet med den ekonomiska planen bör alltså även fortsättningsvis vara att utgöra ett underlag för intygsgivarnas bedömning.

Det finns även med denna utgångspunkt anledning att se över den ekonomiska planens innehåll och överväga om detta behöver

förändras. De närmare uppgifter som ska finnas i planen framgår av 1 § bostadsrättsförordningen. Bland dessa kan nämnas en beskrivning av fastigheten, tidpunkt för upplåtelse och inflyttning, kostnad för fastigheten, kostnader för nödvändigt underhåll och andra åtgärder, finansieringsplan, föreningens löpande kostnader och intäkter samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Boverket har i allmänna råd om ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar (BFS 1995:6) mer detaljerat beskrivit vilka upplysningar som bör lämnas i den ekonomiska planen.

I ett tidigare lagstiftningsärende analyserades möjligheten att ställa krav på att en mer individuellt anpassad information ska lämnas i den ekonomiska planen, t.ex. någon form av bedömning av boendekostnaden. Slutsatsen blev att det knappast skulle vara rimligt att kräva att en bostadsrättsförening ska lämna sådan information. Det pekades också på att information av det aktuella slaget kan fås från annat håll. Dessutom ansågs det finnas en risk för att sådan information invagar en spekulant i en falsk säkerhet (se prop. 2002/03:12 s. 32 f.).

Dessa uttalanden har enligt regeringen fortfarande fog för sig. Den ekonomiska planen bör i huvudsak innehålla information om föreningens verksamhet på en övergripande nivå. Detta utesluter dock inte att det kan finnas skäl att i planen tydligare lyfta fram sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter.

Det kan t.ex. övervägas om det av den ekonomiska planen ännu tydligare ska framgå hur det löpande underhållsbehovet ser ut och hur det ska finansieras, hur föreningen avser att göra avskrivningar på sina byggnader eller avsättningar till fonden för yttre underhåll och hur dessa faktorer påverkar föreningens ekonomi och årsavgifternas storlek.

En annan fråga är vilket tidsperspektiv uppgifterna i planen bör ha. Enligt nuvarande regler ska uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret (se 4 a och 4 b §§ bostadsrättsförordningen). Det kan enligt regeringen ifrågasättas om det inte bör lämnas uppgifter om förhållandena på ännu längre sikt. En byggnads livslängd är vanligtvis mycket lång och underhållsbehovet ökar typiskt sett med byggnadens ålder.

Vidare kan det övervägas om de uppgifter som lämnas i den ekonomiska planen i högre grad bör tas fram på samma sätt som de uppgifter som lämnas i föreningens årsredovisning. Det har nämligen hävdats att de regler som gäller för den ekonomiska planen medger att en förening använder beräkningsmetoder som inte skulle vara tillåtna i en årsredovisning. Uppgifterna i den ekonomiska planen skulle därmed bli missvisande i förhållande till de uppgifter som ska tas in i föreningens årsredovisning.

En annan fråga som har lyfts fram är hur en bostadsrättsförening i den ekonomiska planen bör behandla en s.k. latent skatteskuld som belastar föreningens fastighet. En sådan behöver inte betalas förrän hela eller delar av fastigheten avyttras eller när föreningen upplöses. Det kan övervägas om det behövs särskilda regler om hur förekomsten av en latent skatteskuld ska redovisas i den ekonomiska planen.

Dessutom kan det övervägas om styrelsens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen bör skärpas i något avseende.

Utredaren ska med dessa utgångspunkter ta ställning till

- om innehållet i den ekonomiska planen bör ändras i något avseende, och
- om styrelsens ansvar för uppgifterna i den ekonomiska planen bör skärpas.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Intygsgivarna

Det är som nämns ovan bostadsrättsföreningen som utser de två intygsgivare som ska granska den ekonomiska planen. Intygsgivarna ska väljas bland dem som Boverket har gett behörighet att utfärda intyg eller bland dem som i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en verksamhet som omfattar utfärdande av liknande intyg (se 3 kap. 3 § bostadsrättslagen och 9 § bostadsrättsförordningen).

Behörighet som intygsgivare får ges endast till den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper om byggverksamhet och förvaltning av

fastigheter (se 10 § bostadsrättsförordningen). För närvarande finns det 65 personer som har getts behörighet av Boverket.

Intygsgivarnas bedömning är det viktigaste inslaget i det skyddssystem av offentlig natur som kringgärdar byggprojekt som avser bostadsrätter. Det har sagts att det nuvarande regelsystemet mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt står och faller med kvaliteten av den granskning som intygsgivarna genomför (se prop. 2002/03:12 s. 41).

På senare tid har det framkommit att det finns flera svagheter i systemet. Bland annat har det sagts att jävsreglerna för intygsgivare inte är tillräckligt utvecklade. I dag är det inte tillåtet att utse någon till intygsgivare om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för intygsgivarens opartiskhet. Ingen av de två intygsgivarna får heller ha någon koppling till det projekt som den ekonomiska planen avser. De får inte vara anställda hos ett företag eller någon annan som har deltagit i bildandet av bostadsrättsföreningen eller ha hjälpt till med att upprätta den ekonomiska planen (se 3 kap. 3 § bostadsrättslagen). I allmänhet finns det emellertid inget som hindrar att t.ex. ett byggföretag återkommande anlitar samma intygsgivare för att granska de ekonomiska planerna i föreningar som byggföretaget är med och bildar. Det har hävdats att detta kan leda till att det uppstår ett lojalitetsförhållande mellan intygsgivarna och byggföretaget, vilket kan inverka negativt på förtroendet för intygsgivarna.

En närliggande fråga är om det är lämpligt att samma intygsgivare regelbundet arbetar tillsammans, vilket är möjligt i dag. Det har påståtts att ett sådant arbetssätt kan leda till att de två intygsgivarna utvecklar en intern praxis, som inte nödvändigtvis stämmer med den praxis som tillämpas av andra intygsgivare.

En idé som har förts fram i debatten är att den ena eller båda intygsgivarna ska utses av en myndighet, t.ex. Boverket, i stället för av bostadsrättsföreningen. En sådan ordning skulle kunna stärka intygsgivarnas självständighet och öka förtroendet för systemet. Samtidigt skulle emellertid kostnaderna för myndigheten och andra berörda kunna öka.

Andra sätt att stärka systemet skulle kunna vara att införa regler om att intygsgivarna ska avlägga prov innan de ges behörighet av Boverket eller att de ska underkastas ett mer preciserat utbildnings-

krav. Krav på återkommande prov eller utbildningar för att inte förlora behörigheten skulle också kunna ställas upp.

En intygsgivare är skadeståndsskyldig för skador som drabbar en bostadsrättsförening eller en bostadsrättshavare om intygsgivaren uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden (se 10 kap. 1 a § bostadsrättslagen). När den bestämmelsen infördes övervägdes om det också borde införas ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare. Den dåvarande regeringen ansåg att det då inte fanns tillräckliga skäl att införa ett sådant krav (se prop. 2002/03:12 s. 49). Frågan bör nu övervägas på nytt.

Utredaren ska mot denna bakgrund ta ställning till

- om det finns anledning att skärpa regelverket kring intygsgivarna, t.ex. när det gäller utbildningskrav, kunskapsprov och jäv,
- om uppgiften att utse intygsgivare bör ligga på en myndighet, t.ex. Boverket, eller om verket på något annat sätt bör få en mer aktiv roll i sammanhanget, och
- om det bör införas ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Skyddet för den som har tecknat ett förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt

En bostadsrättsförening får ingå ett avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant förhandsavtal är bindande för både föreningen och förhandstecknaren. Föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt den som har tecknat sig för lägenheten medan förhandstecknaren å sin sida är skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt (se 5 kap. 1 § bostadsrättslagen). Syftet med reglerna om förhandsavtal är främst att göra det möjligt för en bostadssökande att kunna påverka utformningen av den egna lägenheten redan under produktionen av föreningens hus (se prop. 1990/91:92 s. 84 f.).

Ett förhandsavtal får bara ingås om det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare. Av intyget ska det bl.a. framgå att gjorda beräk-

ningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar (se 5 kap. 3 § bostadsrättslagen).

En förening får ta emot förskottsbetalning av en förhandstecknare om Bolagsverket ger tillstånd till det. Sådant tillstånd ska ges om det finns en kostnadskalkyl och om föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskottet till förhandstecknaren (se 5 kap. 2 och 5 §§ bostadsrättslagen).

Utöver det som följer av allmänna avtalsrättsliga regler får en förhandstecknare i vissa fall säga upp och genast frånträda förhandsavtalet. Uppsägningsrätten gäller om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, om upplåtelse inte sker inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen eller om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än de som angavs i förhandsavtalet (se 5 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Vid sidan av förhandsavtalen förekommer det en rad olika sorters avtal eller avtalsliknande konstruktioner som syftar till att – med varierande grad av bundenhet – låta presumtiva bostadsrättsköpare anmäla sitt intresse för en lägenhet. Det kan t.ex. handla om teckningslistor, intresseanmälningar, reservationsavtal eller optionsavtal.

Ett fungerande konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden förutsätter att det finns ett ändamålsenligt skydd även för dem som har tecknat ett förhandsavtal. Också de personer som på något annat sätt har anmält intresse för en bostadsrätt kan behöva ett rättsligt skydd, särskilt i de fall en sådan person har betalat för att få sättas upp på en teckningslista eller liknande.

I rättsfallet NJA 2013 s. 117 prövade Högsta domstolen om styrelseledamöterna i en bostadsrättsförening kunde göras skadeståndsskyldiga gentemot föreningen för en skada som uppstått på grund av ett beslut som fattades när styrelseledamöterna var de enda medlemmarna i föreningen. Högsta domstolen fann att ett beslut som fattats med samtycke av alla som var medlemmar när beslutet fattades inte kan leda till skadeståndsskyldighet för styrelseledamöterna, även om det skulle vara ett ogynnsamt beslut för föreningen och oavsett om det vid tidpunkten för beslutet fanns personer som hade ingått reservationsavtal om att teckna förhandsavtal för bostadsrätterna i föreningen.

Enligt regeringens mening kan det, bl.a. mot bakgrund av Högsta domstolens slutsats i rättsfallet, ifrågasättas om skyddet för förhandstecknare och andra blivande medlemmar är tillräckligt starkt.

Skyddet kan stärkas på flera sätt. Till exempel skulle styrelseledamöternas ansvar kunna ändras så att samtycke av s.k. interim-medlemmar i en byggmästarbildad förening inte fritar ledamöterna från ansvar eller så att skadeståndsansvaret gentemot personer som ännu inte har blivit medlemmar utvidgas. Hänsyn bör dock tas bl.a. till att styrelsen måste ha rimlig handlingsfrihet för att kunna genomföra byggprojektet och till att skadeståndsansvaret så långt det är möjligt bör vara förutsebart för styrelseledamöterna.

Som den dåvarande regeringen uttalade när reglerna om förhandsavtal infördes gör framför allt hänsynen till övriga medlemmar i föreningen att den grundläggande principen om avtalsbundenhet måste respekteras även vid förhandsavtal (jfr prop. 1990/91:92 s. 92). Det kan ändå övervägas om det finns utrymme att vidga möjligheten för en förhandstecknare att säga upp avtalet. Det skulle t.ex. kunna införas en uttrycklig möjlighet att säga upp avtalet om uppförandet av bostadsrättsföreningens hus ändras på ett sätt som skadar förhandstecknaren eller föreningen.

En annan fråga som har aktualiserats i rättspraxis är om det är möjligt för en bostadsrättsförening att vid sidan av förhandsavtal använda sig av optionsavtal. I rättsfallet RH 2014:25 fann hovrätten att ett avtal var ett giltigt optionsavtal när en bostadsrättsförening förband sig att vid en senare tidpunkt låta en person få ett antal lägenheter som var upplåtna med hyresrätt upplåtna på sig med bostadsrätt. Optionsavtal omfattas inte av reglerna om förhandsavtal. Det kan övervägas om det finns anledning att införa särskilda regler för den typen av avtal, t.ex. regler till skydd för föreningen och dess medlemmar eller för föreningens motpart.

Utredaren ska mot denna bakgrund ta ställning till

- om det finns anledning att stärka det rättsliga skyddet för förhandstecknare och andra blivande föreningsmedlemmar, och
- om det bör införas särskilda regler om optionsavtal.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

En bostadsrätt är lös egendom. När den överläts mellan två privatpersoner gäller därför köplagen (1990:931). Dessutom finns det i bostadsrättslagen regler som har betydelse för det rättsliga skyddet för säljare, köpare, bostadsrättsförening och kreditgivare. Det gäller exempelvis reglerna om köparens rätt till medlemskap i föreningen (se 2 kap. bostadsrättslagen), reglerna om övergång av bostadsrätt (se 6 kap. bostadsrättslagen) och reglerna om medlems- och lägenhetsförteckning (se 9 kap. 8–11 §§ bostadsrättslagen).

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden gör det allt viktigare att det finns ett starkt skydd för alla inblandade i samband med överlåtelse och pantsättning.

De gällande reglerna kan emellertid orsaka problem. Det är t.ex. vanligt att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Då övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskapet beviljas (se 6 kap. 1 och 6 §§ bostadsrättslagen). Samtidigt är det typiskt sett säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet.

Om något oväntat inträffar eller om någon av parterna inte lever upp till sina åtaganden, kan det uppstå komplicerade situationer som kan vara svåra för de inblandade att hantera. Det kan därför övervägas om övergången av rättigheter och skyldigheter inte enbart ska vara kopplad till att medlemskap i föreningen beviljas utan också till tillträdet.

Regeringen föreslår i lagrådsremissen Modernisering av lagen om ekonomiska föreningar, som beslutades den 28 maj 2015, att reglerna kring medlemsförteckningen i bl.a. bostadsrättsföreningar ska skärpas. Bland annat föreslås att revisorns ansvar för att granska att medlemsförteckningen sköts på ett korrekt sätt ska förtydligas.

I en bostadsrättsförening har även lägenhetsförteckningen stor betydelse. I denna ska det finnas uppgift om bl.a. bostadsrättshavarens namn och eventuell pantsättning av bostadsrätten (se 9 kap. 10 § bostadsrättslagen). Det kan övervägas om reglerna kring lägenhetsförteckningen bör förändras för att öka säkerheten i samband med överlåtelse och pantsättning.

Bland annat mot bakgrund av att aktörerna på bostadsrättsmarknaden i allmänhet är lekmän kan det också finnas skäl att överväga

om skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelse och pantsättning ska stärkas på något annat sätt.

När en bostadsrätt utmäts ska Kronofogdemyndigheten underätta bostadsrättsföreningen om utmätningen (se 6 kap. 3 § utsökningsbalken). Tidpunkten för underrättelse till föreningen har betydelse för företrädesordningen mellan å ena sidan utmätningen och å andra sidan överlåtelser och pantsättningar av bostadsrätten. Att utmätning har gjorts har därför stor betydelse för samtliga inblandade vid t.ex. en försäljning av bostadsrätten. Det finns emellertid ingen skyldighet för bostadsrättsföreningen att i lägenhetsförteckningen ange att bostadsrätten har blivit utmätt. En sådan anteckning skulle underlätta för alla intressenter att informera sig om utmätningen.

Utredaren ska med dessa utgångspunkter ta ställning till

- om inte bara medlemskapet i föreningen utan också tillträdet till bostadsrätten ska ha betydelse för övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare,
- om reglerna kring lägenhetsförteckningen bör skärpas och om skyddet mot rättsförluster i samband med överlåtelser och pantsättningar bör stärkas på något annat sätt, och
- om en bostadsrättsförening bör vara skyldig att anteckna i lägenhetsförteckningen att en bostadsrätt har utmätts.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Bostadsrättsföreningens redovisning

En bostadsrättsförening är skyldig att sköta sin löpande bokföring i enlighet med bokföringslagen (1999:1078) och upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554).

Årsredovisningen fyller en viktig funktion i konsumentskyddet. Genom den ska presumtiva bostadsrättsköpare och andra intressenter kunna skaffa sig en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Det är därför av stor betydelse att uppgifterna i årsredovisningen är korrekta och att de redovisas på ett tydligt och

begripligt sätt. Det bör vara möjligt att förstå årsredovisningen även för en lekman.

Reglerna om hur årsredovisningen ska utformas har även en direkt betydelse för skyddet av bostadsrättsföreningens egna kapital och för föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Bland annat har reglerna om avskrivningar på föreningens byggnader betydelse för den konsolidering som bör ske för att föreningen ska kunna klara det löpande underhållet och oförutsedda utgifter. Detta syfte har också föreningens avsättningar av medel till fonden för yttre underhåll.

På senare tid har det visat sig att många bostadsrättsföreningar har använt sig av en metod för avskrivning av byggnadernas värde som leder till att avskrivningarna under en inledande tid, som kan vara lång, blir mycket låga (s.k. progressiv avskrivning). På detta sätt kan föreningen hålla nere årsavgifterna utan att behöva redovisa en förlust i årsredovisningen. Detta kan emellertid på sikt bl.a. leda till att föreningen får svårt att finansiera underhållet av sina byggnader.

Bokföringsnämnden beslutade i april 2014 att förtydliga vägledningen till sitt allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1, K2). Där anges nu att linjär, degressiv och produktionsberoende avskrivning är de metoder som kan användas på byggnader och att den metod ska väljas som bäst återspeglar hur tillgångens ekonomiska värde förbrukas. Progressiv avskrivning tas inte upp som en metod som kan användas. En sådan metod är alltså normalt sett inte förenlig med god redovisningssed och de föreningar som har använt metoden måste välja en annan avskrivningsmetod. Om en sådan förening har anpassat sina årsavgifter till låga avskrivningar, kan den komma att uppvisa ett negativt resultat under lång tid efter att den har bytt till en metod med högre avskrivningar, om den inte höjer avgifterna. Detta behöver inte i sig vara ett problem – det kan hävdas att det är viktigare att en bostadsrättsförening över tid har en god likviditet än att den varje enskilt år redovisar ett positivt resultat. För en lekman kan det emellertid vara svårt att sätta det negativa resultatet i sitt sammanhang och förstå vad som ligger bakom det.

Dessutom skiljer sig principerna för avskrivning mellan Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (K2) och nämndens huvudregelverk för årsredovisning och koncernredovisning (BFNAR 2012:1, K3). Redovisningen i två i övrigt lika

föreningar kan med tiden komma att skilja sig åt avsevärt beroende på att föreningarna har valt att tillämpa olika allmänna råd. Detta gör det svårare att jämföra föreningarna.

Verksamheten i en bostadsrättsförening är sådan att intressenternas behov av information kan skilja sig från vad som gäller för företag i övrigt. Det har därför hävdats att det är så svårt att utifrån årsredovisningen bedöma en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning och resultat att föreningens ekonomi inte får tillräckligt genomslag på prissättningen av bostadsrättslägenheterna. Om allt annat är lika skulle en bostadsrätt i en förening med svag ekonomi kunna få samma pris vid en överlåtelse som en bostadsrätt i en förening med god ekonomi, trots att den ekonomiska risken kan vara betydligt högre i föreningen med svag ekonomi.

Det kan mot denna bakgrund övervägas om årsredovisningen i en bostadsrättsförening bör fokusera på andra uppgifter än vad redovisningen i andra företag gör, så att viss information som är särskilt viktig för föreningens intressenter lyfts fram på ett tydligare sätt. Det skulle t.ex. kunna handla om en kassaflödesanalys eller en beskrivning av hur det framtida underhållsbehovet kan komma att påverka bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter.

Av betydelse för denna fråga är att Bokföringsnämnden i maj 2015 uttalade att föreningar som tillämpar nämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar (K2) inte kan upprätta en kassaflödesanalys med stöd av det regelverket eller låta en kassaflödesanalys upprättad enligt andra regler ingå i årsredovisningen. Detta kan innebära att det krävs lagändringar för att en bostadsrättsförening ska kunna tillhandahålla sådan information i sin årsredovisning.

Enligt regeringen är det vidare helt centralt att en bostadsrättsförening har långsiktig möjlighet att sköta sitt underhåll. Det har ifrågasatts om reglerna om avskrivning på föreningens byggnad är det mest ändamålsenliga sättet att uppnå detta. Ett alternativ skulle kunna vara att lägga ökad vikt vid avsättningar till fonden för yttre underhåll.

I sammanhanget bör det dock beaktas att svensk redovisningslagstiftning sedan lång tid har präglats av en strävan efter enhetliga regler för olika företag. Så långt det är möjligt bör olika företag

kunna jämföras med varandra, även om de är av olika storlek eller form eller är verksamma i olika branscher.

Utredaren ska med dessa utgångspunkter ta ställning till

- på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet, och
- om det i en bostadsrättsförenings årsredovisning bör lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för en sådan förenings intressenter.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Fastighetsmäklarens informationsgivning

Fastighetsmäklare fyller en viktig funktion vid överlåtelser av bostadsrättslägenheter. De anlitas också i viss utsträckning vid upplåtelse av nyuppförda lägenheter. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen. Han eller hon ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om bostadsrättslägenheten samt om andra förhållanden som har samband med överlåtelserna, se 8 och 16 §§ fastighetsmäklarlagen (2011:666).

En fastighetsmäklare ska vidare tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av bostadsrättslägenheten (objektsbeskrivning). Denna ska bl.a. innehålla uppgifter om pantsättning av bostadsrätten, andelstal, lägenhetens storlek, årsavgift, beslutade ändringar av lägenheten och driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla föreningens stadgar och den senast tillgängliga årsredovisningen. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas (se 18 § fastighetsmäklarlagen).

Om utredaren i någon annan del av uppdraget kommer fram till att en bostadsrättsförening bör ta fram andra uppgifter än i dag eller att informationen bör presenteras på ett nytt sätt, kan det finnas skäl att göra motsvarande ändringar i objektsbeskrivningen eller i mäklarens övriga informationsgivning.

Utredaren ska därför ta ställning till

- om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

När en lägenhet upplåts med bostadsrätt ligger det primära ansvaret för underhållet av lägenheten på bostadsrättshavaren. Han eller hon ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för bl.a. avlopp, värme och vatten om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. För reparationer på grund av brand, vattenskador och ohyra svarar bostadsrättshavaren bara i vissa fall (se 7 kap. 12 § bostadsrättslagen).

Om bostadsrättshavaren försummar sitt underhållsansvar i sådan utsträckning att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad (se 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen).

Föreningen kan i stadgarna modifiera bostadsrättshavarnas underhållsansvar. Exempelvis kan föreningen ta på sig ansvar för underhåll som annars skulle ligga på bostadsrättshavarna. Det är dock inte möjligt att utsträcka en bostadsrättshavarens underhållsansvar till att avse sådant som inte hör till den egna lägenheten.

Gränsdragningen mellan vad som omfattas av bostadsrättshavarens respektive föreningens underhållsansvar är emellertid inte helt klar. Inte minst gäller detta när mark har upplåtits tillsammans med bostadsrätten, men även i andra situationer råder det osäkerhet om vad som gäller. Svårigheten att avgöra vem som ansvarar för en viss åtgärd orsakar problem i många bostadsrättsföreningar.

En närliggande fråga rör bostadsrättshavarens rätt att bygga om och göra andra större förändringar i sin lägenhet. Enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen måste bostadsrättshavaren begära styrelsens tillstånd för att få utföra en åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas

eller vatten eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten. Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen, ska styrelsen lämna tillstånd till den. Bestämmelsen fick sin nuvarande lydelse år 2003. Ett av syftena med de ändringar som då gjordes var att reglerna skulle bli tydligare (se prop. 2002/03:12 s. 60 f.). Det har emellertid visat sig att reglerna fortfarande är svåra att tillämpa och att det inte sällan uppstår konflikter om huruvida en åtgärd är tillåten.

Ett särskilt problem är att det kan vara svårt att få till stånd en överprövning av ett styrelsebeslut att inte tillåta en viss åtgärd. Bostadsrättshavaren är hänvisad till att i en fastställelsetalan vid tingsrätten yrka att domstolen ska förklara att bostadsrättshavaren har rätt att vidta åtgärden. Ett sådant förfarande är komplicerat och kostsamt. Därför är det inte ovanligt att bostadsrättshavare väljer att ignorera styrelsens beslut och genomför förändringarna utan tillåtelse. I det läget är föreningen hänvisad till att kräva återställelse vid tingsrätten.

Det skulle enligt regeringens mening vara en stor fördel om styrelsens beslut i dessa fall kunde överprövas på ett enklare och billigare sätt än i dag. En sådan överprövning skulle t.ex. kunna göras av hyresnämnden, som har behörighet i flera andra frågor på bostadsrättsområdet.

Även när det gäller större om- eller tillbyggnader av föreningens hus finns det tillämpningsproblem. Om en sådan åtgärd innebär att en bostadsrättshavares lägenhet förändras eller i sin helhet behöver tas i anspråk av föreningen, är utgångspunkten att åtgärden inte får genomföras om bostadsrättshavaren inte accepterar det. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke, kan åtgärden ändå genomföras om stämman beslutar det med två tredjedelars majoritet och om beslutet dessutom godkänns av hyresnämnden (se 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen).

Vid större om- eller tillbyggnadsåtgärder kan det vara svårt för föreningen att i förväg avgöra vilka lägenheter som kommer att beröras av arbetet på ett sådant sätt att de aktuella reglerna blir tillämpliga. Detta kan medföra att föreningen måste tillfråga många medlemmar i onödan. De medlemmar som inte ger sitt samtycke eller som inte går att nå blir föreningens motparter i hyresnämnden. Förfarandet kan dra ut på tiden och bli kostsamt för alla inblandade.

Det bör övervägas om reglerna kan ändras så att tillämpningsområdet blir tydligare och förfarandet mindre komplicerat.

Utredaren ska därför ta ställning till

- om bostadsrättshavarnas och föreningens underhållsansvar bör ändras i något avseende,
- om reglerna om bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten bör ändras, t.ex. genom att det införs en särskild möjlighet till överprövning av styrelsebeslut, och
- om reglerna för om- eller tillbyggnader som berör en bostadsrättshavares lägenhet bör ändras.

Utredaren ska lämna de författningsförslag som övervägandena ger anledning till.

Arbetets bedrivande och redovisning av uppdraget

Utredaren ska inhämta synpunkter från de myndigheter, organisationer och intressenter i övrigt som är berörda.

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa de kortsiktiga och långsiktiga konsekvenserna av de förslag som lämnas. I det ingår bl.a. att analysera förslagets betydelse för bostadsmarknaden, för bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar, för presumtiva köpare av en bostadsrätt och för samhället i övrigt.

När det gäller uppdraget att ta ställning till om det finns anledning att skärpa regelverket kring intygsgivarna ska utredaren följa och beakta genomförandet av det moderniserade yrkeskvalifikationsdirektivet, i synnerhet i fråga om de krav för att ett yrke ska få regleras som ställs upp i direktivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/55/EU av den 20 november 2013 om ändring av direktiv 2005/36/EG om erkännande av yrkeskvalifikationer och förordning [EU] nr 1024/2012 om administrativt samarbete genom informationssystemet för den inre marknaden [IMI-förordningen]).

Utredaren ska redovisa vilka konsekvenser de förslag som lämnas kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män.

Utredaren ska beräkna de ekonomiska konsekvenserna av de förslag som läggs fram. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering lämnas.

Uppdraget ska redovisas senast den 14 april 2017.

(Justitiedepartementet)

FÖRSLAG TILL NYTT REGELVERK FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS ÅRSREDOVISNINGAR

En skrivelse till Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

INLEDNING OCH PROBLEMBESKRIVNING

Sverige har cirka 24 800 aktiva bostadsrättsföreningar och drygt 1 miljon bostadsrättslägenheter. En bostadsrättshavare ska klara de förpliktelser och åtaganden som följer av ett innehav av en bostadsrätt i form av egen finansiering. Underlaget för bedömning av föreningens ekonomi och bostadsrättshavarens förpliktelser är mäklarprospekt, Hemnet, årsredovisning, stadgar, årsmöteshandlingar och eventuell annan information som lämnas av bostadsrättsföreningen och dess styrelse. Historiskt, och utifrån nuläget, kan konstateras att konsument har väldigt svårt att förstå den ekonomiska status som presenteras i årsredovisningar och för att kunna göra en bedömning av ekonomin måste kompletterande information inhämtas. Det yttersta beviset för detta är den bristande korrelationen mellan risk för framtida årsavgiftshöjningar och överlåtelsepriset. Risker kan exempelvis bestå av hög skuldsättning, och därmed ränterisk i föreningen, eller behov av stora utbetalningar för investering i underhåll och reparationer för vilka ett sparande och/eller låneutrymme inte finns. Däremot fungerar korrelationen årsavgifter och överlåtelsepriser med ett starkt samband.

Idag finns årsredovisningslagens regler kring hur ekonomiska föreningar ska redovisa sin verksamhet och två K-regelverk (K2/K3) utgivna av Bokföringsnämnden (Bfn). Dessa anger bland annat två

olika sätt att redovisa bedömd förbrukning av en byggnad (anläggningstillgång) utifrån två standardiserade sätt som tyvärr passar bostadsrättsföreningar dåligt. Anledningen till detta är flera, men de huvudsakliga kan sägas vara:

En bostadsrättsförenings byggnads anskaffningsvärde är utbetald av föreningen, men ansvaret för att upprätthålla den i bra skick är delat mellan den enskilde medlemmen och föreningen. Exempelvis är oftast alla ytskikt, vitvaror, kök, badrum, insida fönster och dörrar överlagt på den enskilde att reparera och underhålla. Enligt ÅrL ska hela anskaffningsvärdet skrivas av på bedömd nyttjandeperiod och enskild medlem kommer därför att betala ovanstående delar två gånger.

Enligt Bostadsrättslagen 9 kap., 5§, pkt 7 ska det av stadgarna framgå ”grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus”. Oftast är detta löst antingen genom att ett schablonbelopp angetts i stadgarna som kan ha varit kopplat till exempelvis den ursprungliga anskaffningskostnaden, eller i bästa fall att föreningen ska arbeta med en uppdaterad underhållsplan. Idag arbetas det i varierande grad med uppdaterade underhållsplaner. Och det är heller inte ovanligt att dessa antingen inte är uppdaterade, styrelserna inte förstår dessa ibland rätt komplexa dokument, och/eller att resultatet från dessa underhållsplaner inte kopplas till beslut vid årsmötet. Avsättning till yttre reparationsfond är ett stämmobeslut om omdisponering av eget kapital och har olyckligtvis ingen direkt koppling till resultaträkningen, sparbehovet eller att motsvarande medel finns i kassan för dessa utbetalningar när de behövs. Det är däremot en vanlig missuppfattning som tar sig uttryck i stil med: ”vi fattade beslut om avsättning till yttre underhåll vid senaste stämman så kan vi inte använda dem istället för att höja årsavgifterna”?

Begreppen underhåll och investering är klart uttryckta i redovisningsregelverken men för gemene man är dessa oftast samma sak. En underhållsplan kan ofta vara just bara underhåll, men kan även innefatta investeringar om dessa är nära förestående. Ingår återinvesteringar och detta inte beaktas finns risk för att sparbehovet hamnar tillsammans med avskrivningarna och att därigenom nivån för årsavgifter väljs på felaktiga grunder. Det finns även risk att planen utelämnar någon viktig del eller missbedömer volym eller pris.

Värre är dock att inflationseffekten för en byggnad i en bostadsrättsförening, som på grund av de långa tidshorisonterna som förekommer, oftast är betydande. En enklare uppställning av mellanskillnaden för anskaffningskostnaden och återanskaffningskostnaden, givet tre olika inflationsnivåer och olika tidsperioder, påvisar att det sparande/kassaflöde som genereras av avskrivningar och givet redovisningsmässig balans snabbt tappar motsvarighet till behovet för återanskaffning. Denna mellanskillnad måste fångas på annat sätt för att undvika finansiella överraskningar i föreningarna.

Antagande	20 år	40 år	60 år	80 år	100 år
Inflation 1 %	22 %	49 %	82 %	122 %	170 %
Inflation 2 %	49 %	121 %	228 %	388 %	624 %
Inflation 3 %	81 %	226 %	489 %	964 %	1822 %

Bostadsrättsbranschen har med få undantag tillämpat progressiv avskrivningsmetod sedan 90-talets fastighetskris på nyproduktionen och i samband med ombildningar av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. Av det totala bostadsrättsbeståndet har dessa byggnader uppförda på 90-talet eller senare en andel av cirka 23 procent. Om man till dessa lägger hyresfastigheter som ombildats till bostadsrätt från 90-talet till idag är en inte orimlig uppskattning att cirka 20–25 procent av alla bostadsrättsföreningar drabbats av ett strukturellt skifte i synsätt i årsredovisningarna. Detta sedan Bfn i april 2014 uttalat att progressiv avskrivningsmetod inte är en tillåten avskrivningsmetod för bostadsrättsföreningar. Progressiv avskrivningsmetod innebär att avskrivningar görs med små belopp i början, vilka stiger med tiden. Rätt tillämpade med vanligen 120 års horisont och 2 procent årlig uppskrivning av avskrivningen så motsvarar metoden en inflationsbeaktad avskrivningsmodell med nivån utifrån riksbankens inflationsmål. Vill man förvanska statistik kan man omvandla avskrivningen till ett procentuellt värde för ett tidigt år i en sådan avskrivningsplan, använda en helt annan avskrivningsmetod, och därmed komma fram till uppseendeväckande tidshorisonter för ett fullständigt avskrivande av byggnaden. Men det är knappast att betrakta som seriöst. Dessa lägre avskrivningsbelopp medger lägre årsavgifter för en redovisningsmässig balans och högre överlåtelsepriser eftersom de samvarierar. Konsekvensen av att detta

tillämpats sedan cirka 25 år, är att bostadsrättsföreningar i hög grad fungerar utifrån ett kassaflödesperspektiv. Med andra ord: identifierade utbetalningar sätter nivån för nödvändiga årsavgifter och eventuellt behov av att förändra dessa.

Förändrad avskrivningsmetod har påverkat en stor andel av beståndet till att hamna i underskottsredovisningar. Detta eftersom årsavgifterna skulle behöva ändras på ett kraftfullt sätt för att uppnå en redovisningsmässig balans, utan att dessa växande kassor skulle behövas på väldigt lång tid.

För äldre bostadsrättsföreningar har de nya K-regelverken mest tillfört en del osäkerhet kring val av K-regelverk, då frågan om aktivering av återinvesteringar i K2 generellt inte varit tillåten. Konsekvensen av att återinvesteringar inte får aktiveras, dvs. att läggas på balansen och fördelas ut som kostnad över flera år, betyder att större återinvesteringar blir rejäla negativa resultatförändringar just de år de genomförs. I bästa fall finns balanserade vinstmedel, dvs. överskott från tidigare år, i motsvarande utsträckning annars kommer det egna ursprungliga andelskapitalet att behöva tas i anspråk. Enligt K3 ska byggnaden delas in i lämpliga komponenter, exempelvis tak, fönster, el- och styrutrustning mm, med individuellt bedömd avskrivningstid. Det innebär att det läggs oproportionerligt stora resurser och tid på att göra en avskrivningsmodell som många gånger tappat relevans i förhållande till återanskaffningskostnaden för respektive komponent på grund av inflationen. Görs denna komponentindelning på två exakt likadana byggnader men som anskaffats vid olika tidpunkter och till olika värde så kommer följaktligen avskrivningen bli helt olika trots samma återinvesteringsbehov. Detta medför även att för de i äldre föreningar, med ofta väldigt låga anskaffningsvärden, att incitamenten för att spara för återanskaffningskostnaden är lågt då högre årsavgifter sänker överlåtelsevärdena. Finns det inga krav eller väldigt proaktiva styrelseledamöter som på frivillig väg arbetar framåtriktat och strukturerat med förvaltningen och nivån för nödvändiga årsavgifter på längre sikt är risken väldigt stor för överraskningar för de boende i form av plötsliga reparationsbehov och årsavgiftshöjningar. Vid undersökningar hos och i dialog med företrädare för styrelser framkommer tydligt att de viktigaste frågeställningarna för dessa är ekonomisk trygghet. Denna trygghet behöver bestå dels av proaktiv ekonomisk rådgivning samt hög nivå på tillgänglighet och service hos den

förvaltare som stödjer dem. Ytterst eftersträvas jämna och förutsägbara boendekostnader.

BRANSCHENS FÖRSLAG

Med detta som bakgrund träffades företrädare från HSB, Riksbyggen, Bostadsrätterna och SBC. Bostadsorganisationerna var överens om att nytt eget regelverk för bostadsrätters redovisningar vore önskvärt. Det beslutades att tillsammans med FAR, som det tidigare förts en dialog i frågan med, gemensamt (gruppen kallas branschen) verka för ett nytt regelverk. Diskussioner har även förts med Fastighetsägarna, som har anslutit sig till branschens förslag nedan.

Gruppen landade i ett huvudförslag som innehåller ansatsen att framtidsplanera genom att låta en fackman utföra en 30-årig underhålls- och ersättningsinvesteringsplan nedan kallad Framtidsplan. Och utifrån denna ta det genomsnittliga återinvesteringsbehovet för ersättningsinvesteringsdelen och låta detta utgöra en resultatpåverkande post. Motbokning för detta skulle utgöras av en avsättningspost, reserverad för ersättningsinvesteringar, på balansräkningens finansieringssida. Vid genomförandet av själva återinvesteringen bokas detta mot avsättningen. Finns inte tillräcklig avsättning gjord ska mellanskillnaden bokas mot resultaträkningen. Om avskrivningar samtidigt tas bort, och byggnader får värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet eller verkligt värde, tas de dubbla systemen för att underhålla byggnaden/allokera en anskaffningskostnad över tid bort. På så sätt blir det betydligt lättare att förstå redovisningen för konsumenten.

Konsekvensen fullt utförd och med transparens i redovisningarna skulle bli:

- Generellt så förflyttas fokus i redovisningarna från historien till framtiden.
- Om resultaträkningen visar 0 eller är positivt så sparar föreningen till det behov som bedöms behövas de närmsta 30-åren givet att en Framtidsplan finns.
- Läsare av en årsredovisning får en betydligt bättre och mer "rättvisande bild" av föreningens ekonomiska status samt vilka risker för ekonomiska överraskningar föreningen står inför.

- Styrelsen som avlämnar årsredovisningen får ett verktyg att föra resonemang om årsavgifterna, vilka större reparationer föreningen står inför respektive har utfört, samt vilken utveckling av årsavgifterna de använt som beslutsunderlag.
- Genom att byggnaderna kontinuerligt besiktas och Framtidsplanen uppdateras kommer risken för överraskningar minimeras. Bra upphandlingar kan utföras i tid för de åtgärder som behöver göras. Det bör i förlängningen ge jämna och mer förutsägbara årsavgiftsnivåer.

Nackdelar med systemet som diskuterats är att en fackmannamässigt utförd plan skulle bli för kostsam för mindre bostadsrättsföreningar. Här kan tilläggas att en sådan plan uppskattningsvis kostar mellan 25 000–40 000 kronor' att upprätta första gången när alla ytor och volymer behöver inventeras. Men när den väl är på plats har den sannolikt en mindre återkommande uppdateringskostnad om 2 000–8 000 kronor per tillfälle. Bedömningen baseras på normalföreningar och avvikelser kring längre restid för fackman, många olika byggnadskroppar mm kan förekomma. Som en reservutgång för mindre bostadsrättsföreningar skulle därför ett system kunna införas där ett schablonbelopp får användas istället för det via planen framtagna genomsnittsvärdet. I ett första förslag diskuterades något som skulle innebära att denna väg bara skulle användas som nödutgång och incitament för att göra en korrekt Framtidsplan fortfarande ska föreligga. Exempelvis skulle 2 procent av byggnadens anskaffningsvärde eller 300 kronor per kvm boyta vara höga men användbara schabloner som alternativregler för ett återinvesteringsparande att belasta resultaträkningen med. Dock innehåller båda dessa ett behov av översyn, eftersom kopplingen till anskaffningsvärdet har problemet att bli urholkat av inflationen för äldre föreningar samt schablonbelopp behöver uppdateras i framtiden.

En viktig fråga är att avgöra hur lång tidshorizonten för Framtidsplanen ska vara. Normalt utgörs större återinvesteringar av stambyten, takomläggningar, fönsterbyten, fasadrenoveringar/puts/om målning, hissutbyte, dräneringar, utbyte/renovering av uppvärmningssystem mm vilka har olika frekvenser. Stambyten är det som av dessa oftast är mest ingripande/kostsamma och behöver göras med en frekvens av cirka 40–60 år beroende på lokala omständigheter och teknisk kvalitet på installationen. Detta skulle tala för en lång tids-

horisont på planen. En längre tidshorisont innebär också ett jämnare genomsnittsvärde då större åtgärder alltid finns med. Samtidigt innebär en väldigt lång tidshorisont ett större inslag av osäkerhet och höjer genomsnittsbeloppet på ett omotiverat sätt. En alltför lång tidshorisont gör också att ett ”sparkrav” kan bli väl betungande då återanskaffningskostnaden sannolikt alltid kommer överstiga anskaffningskostnaden betydligt. Krav på frekvent uppdaterande av planen medför ett automatiskt inflationsbeaktande och för att inte komplicera det med nuvärdesberäkningar har detta valts bort. Förslaget till tidshorisont som togs var därför 30 år, men såväl denna som reservutgång/alternativregler var något som lämnades att finkalibrera i ett senare skede.

KONCEPTUALISERINGEN OCH UNDERLÄTTANDE FÖR INTRESSENT ATT FÖRSTÅ

En annan icke oväsentlig del av branschens resonemang är att göra en konceptualisering, eller ett slags ”kylskåpsmärkning”, av en bostadsrättsförenings ekonomi. Motivet till det är att ytterligare underlätta för intressenter att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningars ekonomi, samt skapa incitament för en styrelse att jobba för bra värden. Ett antal nyckeltal har diskuterats kring utifrån kriterierna: mest användarvänliga, kräva minst insats för att framställa, kontrollerbarhet, och utan att de blir för många och omfattande för intressent att lära sig och förstå.

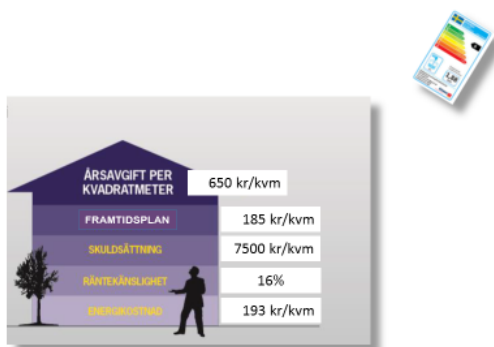
De nyckeltal som föreslås är:

- Årsavgift/kvm (Totala årsavgifter/Total boyta)
- Sparande för återinvesteringar (Framtidsplanen)/kvm (Genomsnittlig kostnad för återinvesteringar enligt Framtidsplanen/Total boyta)
- Skuldsättning/kvm (Totala räntebärande skulder enligt senast avlämnande årsredovisning/kvm boyta)
- Räntekänslighet (1 % ränteförändring av totala räntebärande skulderna motsvarar X % av totala årsavgifterna)
- Energikostnad (Totala energikostnader/Total boyta)

Nyckeltalen skulle basera sig på senast avlämnade årsredovisning och vara granskade av revisor.

Ovanstående nyckeltal går med förslaget relativt lätt att ta fram ur de flesta ekonomisystem på marknaden och koppla till en årsredovisningsmall. Det finns många andra nyckeltal som skulle kunna användas exempelvis kassalikviditet, kassaflöde, soliditet, klimatpåverkan m.fl. men efter moget övervägande och med önskan att välja såväl få som de mest ändamålsenliga är förslaget att stanna vid dessa. Hur den faktiska konceptualiseringen skulle ske lämnas öppet, men ett visualiserande exempel kan ses på bilden nedan.

Konceptförslag/exempel för "kylskåpsmärkning" (NYCKELTAL)



Tänkbara konsekvenser av och invändningar mot branschens förslag:

Förslaget skulle sannolikt höja årsavgiftsbehovet generellt jämfört med dagens nivåer.

I nyproduktionen skulle ansvaret för en redovisningsmässig balans förflyttas från kassaflödesmässig balans (men redovisningsmässiga underskott) och 20-åriga underhållsplaner till att även omfatta 30-årigt sparsvar för även det återinvesteringsbehov som identifieras. I praktiken betyder detta sannolikt 5–15 % högre månadsavgifter än dagens tillämpning med underskottsredovisningar.

I det befintliga äldre beståndet kan en del föreningar utan vederhäftigt och systematiskt underhållsplanerande kopplat till ekonomiska prognoser få ett uppvaknande kring det reella behov av utbetalningar de står inför. Här är det svårare att generalisera då det

beror på så spridda faktorer så som byggnadens ålder och skick, vald årsavgifts- samt finansieringsstrategi mm.

Varje ekonomisk förening har som ändamål att gynna medlemmarnas ekonomiska intresse, men det kan missbrukas genom att kortsiktigt hålla ner årsavgifterna. Och med branschens förslag blir det svårare för en styrelse att inte transparent redovisa såväl att systematik i planeringen finns som faktiska framtida behov och därmed den ekonomiska situationen. Eller annorlunda uttryckt: om en kritisk massa av bostadsrättsföreningar redovisar transparent enligt förslaget, kommer det bli väsentligt svårare för en köpare att välja en förening med uteblivet redovisande av såväl nyckeltal som systematik i förvaltningen av föreningens byggnadsunderhåll.

En styrelse skulle kunna förbise viktiga komponenter, eller pris-sätta dessa lågt i Framtidsplanen och därigenom få ett lägre sparkrav och nödvändig nivå för årsavgifterna? Teoretiskt ja, men formkrav på en Framtidsplan kan ställas där exempelvis avvikelser från att omfatta normala komponenter inte ska vara godkända. Likaså kan revisorsgranskning göras, krav på angivande av fackmannamässigt utförande i form av redogörelse för detta, samt på vilket sätt priserna för komponenterna har satts. Här bör även fördelen med en individuell plan för varje byggnad jämfört med en standardiserad modell för avskrivningar betonas. Genom att ta hänsyn till varje byggnads unika förutsättningar vad beträffar de faktiska utbetalningar föreningen står inför så blir sparbehovet betydligt mer träffsäkert än generaliseringar kring historik. Återinvesteringar kostar olika mycket för samma sak om de ligger på olika ställen i landet. Hur ofta de behöver göras beror likaså på geografisk plats, specifikt slitage som andel teknisk utveckling av just den investeringen. Dessa parametrar anses av många omhändertas av komponentavskrivningar men som ovan visar löser inte komponentavskrivningar problemet med vilken årsavgiftsnivå som behövs för att klara framtidens utbetalningar. De utgör snarare en misstro om "rättvisande bild", lägger fokus på fel arbete i en bostadsrättsförenings styrelse och utgör ett skrivbordsresonemang om rättvisa mellan generationer som fungerar väldigt dåligt i praktiken och för konsument i slutändan att förstå.

Nyckeltalen är tänkta att presenteras på en årsredovisnings framsida och vara baserade på uppgifterna i densamma. Därtill finns möjligheten att låta styrelsen kommentera dessa nyckeltal i förvalt-

ningsberättelsen och där berätta om finansierings- och årsavgiftsstrategi. Här kan exempelvis styrelsen lämna kommentarer om eventuella avvikelser från det normala som exempelvis att ”Den låga skuldsättningen per kvm boyta har varit en medveten sparstrategi då nyupplåning avses genomföras med 25 % av kostnaden för kommande stamreovering år 20XX. Efter nyupplåning kommer nyckeltalet förändras till cirka ZZZ kronor/kvm boyta” eller ”Framtidsplanekostnaden är yy kronor men ytterligare sparande genom ett positivt Årets resultat är åstadkommit genom högre årsavgifter för att möjliggöra en planerad nyinvestering i solceller på taket år 20XY”.

Till årsredovisningen behövs även en upplysning eller förbehållsinformation till läsaren. Denna skulle innehålla uppgiften att den styrelse som avlämnar årsredovisningen har gjort det med den kunskap och förvaltningsmandat de suttit på men att kommande styrelse/er kan göra andra bedömningar/ändra i dessa beroende på förändrade behov och/eller faktorer i omvärlden och att föreslagna åtgärder och satt årsavgiftsnivå är just en bedömning och inte är en garanti för kommande. Detta är en mycket viktig ansvarsfråga att klargöra direkt i själva årsredovisningen.

EXEMPELUTKAST FÖR EN NY NORM ELLER EGET REGELVERK FÖR ÅRSREDOVISNING I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Norm för årsredovisning i Bostadsrättsföreningar

1 Grundläggande principer

[Den kritiska frågan är om detta avsnitt kommer eller ska kunna hänvisa till ÅRL.]

2 Utformning av årsredovisningen samt upplysningar

[Viktigast här är att det som bilaga 1 kommer att finnas en mall/exempel för hur en årsredovisning utformas.]

3 Fastigheten

Anskaffningsvärde

- 2.1 Fastighetens anskaffningsvärde utgörs av samtliga utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.
- 2.2 Det sker ingen uppdelning av anskaffningsvärdet på byggnad, byggnadstillbehör, mark, markanläggningar och tomt-rättsavtal.

Kommentarer:

Utgifter för uttagande av pantbrev i fastigheten är mer kopplat till fastigheten än enskilda lån och ska ingå som en del i fastighetens anskaffningsvärde.

Tillkommande utgifter

- 2.3 Tillkommande utgifter efter att fastigheten har anskaffats delas upp i tre olika kategorier:
 - a) Nyinvesteringar
 - b) Kompletteringsinvesteringar
 - c) Ersättningsinvesteringar samt
 - d) Löpande underhåll och reparationer
- 2.4 Nyinvesteringar är delar eller funktioner som inte tidigare fanns på fastigheten. Detta kan exempelvis vara installation av hiss om hiss inte fanns tidigare, inredning av vind till bostad eller tillbyggnad av nytt gemensamt förråd.
- 2.5 Kompletteringsinvesteringar är utgifter för renovering av en fastighet med ett vid förvärvstillfället känt renoveringsbehov. Detta ska avse åtgärder som specificeras i en renoveringsplan som upprättas i samband med förvärvet och åtgärderna ska vidtas senast det femte räkenskapsåret efter det år förvärvet skedde.
- 2.6 Ersättningsinvesteringar är utgifter för att ersätta delar eller funktioner som fanns sedan tidigare i fastigheten. Det kan exempelvis avse byte av stammar, renovering av fasad eller

byte av tak. Ersättningsinvesteringar är underlag för beräkning av avsättningar till föreningens ”reserv för ersättningsinvesteringar”. Åtgärder där utgiften är mindre än 10 % av årets nettoomsättning eller åtgärder som beräknas behöva upprepas inom 10 år, klassificeras aldrig som ersättningsinvesteringar.

- 2.7 Löpande underhåll och reparationer är utgifter som inte ingår i någon av de tre övriga kategorierna.

Kommentarer:

I vissa situationer är det inte uppenbart vilken kategori en viss utgift ska hänföras till. Extra svår är denna klassificering när olika delar av en åtgärd passar till olika kategorier. Följande exempel ska utgöra vägledning för klassificeringen.

Byte av fönster är normalt en ersättningsinvestering och ingår i underlaget för beräkning av avsättningar till föreningens ”reserv för ersättningsinvesteringar”. Löpande underhåll tillhör normalt kategorin löpande underhåll och reparationer. Om ett utbyte av fönstren väsentligen kan skjutas på framtiden eller helt undvikas genom en mer omfattande renovering av fönstren, då kan det vara motiverat att klassificera renoveringen som en ersättningsinvestering. Detta kan inte avse löpande renoveringar utan en större engångsåtgärd som utförs för att undvika eller väsentligt skjuta fram ett utbyte.

I samband med ersättningsinvesteringar är det vanligt att det nya materialet på något sätt har högre prestanda än det utbytta. Exempelvis kan nytt golvklinker i trapphuset vara mer slitstarkt och därför lättare att underhålla, hålla rent och kräver dessutom färre reparationer. Denna typ av bättre material jämfört med tidigare innebär normalt inte att utgiften helt eller delvis ska klassificeras som nyinvestering. Huvudregeln är att prestandahöjningar som är kopplade till allmän utveckling och förbättring av material och prestanda inte innebär att ett utbyte av materialet klassificeras som nyinvestering. Bedömningen kan dock vara en annan om en åtgärd blir betydligt dyrare än vad som skulle varit möjligt med ett billigare fullgott alternativ. I en sådan situation kan det vara motiverat att den tillkommande utgiften, som hade kunnat undvikas, klassificeras som nyinvestering.

Exempel 2.1 Utbyte av fönster

En förening ska byta ut de gamla tvåglasfönstren. Bytet till nya tvåglasfönster kostar totalt 3 000 tkr. Nya tvåglasfönster kommer bidra till en bättre värmeekonomi i föreningen samt tystare inomhusmiljö eftersom tekniken för konstruktion av fönster utvecklats jämfört med de ursprungliga fönstren. Dessutom var de gamla fönstren slitna och otäta. Oavsett att bytet innebär förbättringar ska hela utgiften klassificeras som ersättningsinvestering. Ingen del klassificeras som nyinvestering eftersom de förbättringar som uppnås beror på allmän materialutveckling, och det är inte ett möjligt alternativ att ersätta med fönster med samma prestanda som de gamla.

Ett alternativ för föreningen är att ersätta fönstren med nya treglasfönster. Totala kostnaden blir då 3 400 tkr. Förbättringarna på värmeekonomi och inomhusmiljö blir då väsentligt större än vid byte till tvåglasfönster. Eftersom byte till treglasfönster är dyrare än det realistiska basalternativet kan föreningen klassificera den tillkommande utgiften som nyinvestering. Den del som klassificeras som nyinvestering kan dock inte vara mer än den tillkommande utgiften (400 tkr) oavsett hur mycket bättre, i teknisk bemärkelse, treglas är jämfört med nya tvåglas.

Normalt ansvarar medlemmarna själva för utbyte och renovering av badrum och kök i lägenheterna. Det kan dock förekomma att föreningen beslutar att bekosta ombyggnad av samtliga badrum. En sådan åtgärd klassificeras normalt som en ersättningsinvestering och ska ingå i underlaget för beräkning av ”reservering för framtida ersättningsinvesteringar”. Detta oavsett att standarden på de nya badrummen antagligen blir högre än det ursprungliga utförandet. Att ersätta äldre badrum med nya badrum med dagens normalstandard, ska inte till någon del klassificeras som nyinvestering. Däremot kan det vara motiverat att klassificera viss del som nyinvestering om de nya badrummen utrustas med jacuzzi där det tidigare var vanliga badkar.

Stambyten är normalt ersättningsinvesteringar. Den väsentliga utgiften i samband med stambyten är ofta att kök eller badrum

behöver byggas om till följd av stambytet. Om detta är fallet ska detta bedömas enligt samma principer som ovan anges avseende byte av badrum.

Redovisning

- 2.8 Fastighetens anskaffningsvärde redovisas som en tillgång i balansräkningen. Det ska inte ske några avskrivningar av värdet.
- 2.9 Nyinvesteringar ska redovisas som tillgång i balansräkningen tillsammans med fastighetens anskaffningsvärde. Det ska inte ske några avskrivningar av värdet.
- 2.10 Kompletteringsinvesteringar ska redovisas som tillgång i balansräkningen tillsammans med fastighetens anskaffningsvärde. Det ska inte ske några avskrivningar av värdet.
- 2.11 Ersättningsinvesteringar ska redovisas som en direkt minskning av reserven för ersättningsinvesteringar. Till den del reserven för ersättningsinvesteringar inte täcker utgiften ska den överskjutande delen redovisas som kostnad i resultaträkningen med benämningen ”Kostnadsförd ersättningsinvestering”. Det är alltid tillåtet att redovisa en hel eller del av en ersättningsinvestering som kostnad i resultaträkningen även om det finns ett outnyttjat saldo i ”reserven för framtida ersättningsinvesteringar”. Se vidare avsnitt 3.
- 2.12 Löpande underhåll och reparationer ska redovisas som kostnad i resultaträkningen det år åtgärden utförs.

Nedskrivning

- 2.13 Om fastighetens bedömda nettoförsäljningsvärde är lägre än det bokförda värdet ska det bokförda värdet skrivas ner till nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivningen redovisas som en direkt minskning av tillförda medel i eget kapital.
- 2.14 Om föreningen äger flera fastigheter ska nedskrivningsbehovet beräknas på samtliga fastigheter kollektivt (portföljvärdering).

- 2.15 Om nedskrivning skett men nettoförsäljningsvärdet sedan ökar igen ska nedskrivningsbeloppet åter föras upp till det ursprungliga anskaffningsvärdet inklusive utgifter för kompletteringsinvesteringar och nyinvesteringar. Återföring av nedskrivningar redovisas som en direkt ökning av tillförda medel i eget kapital.

Upplysningar

- 2.16 Föreningen ska i not ange vad som är fastighetens ursprungliga anskaffningsvärde, tillkommande nyinvesteringar tidigare år, årets tillkommande nyinvesteringar, tidigare års nedskrivningar, årets nedskrivningar samt årets återförda nedskrivningar. I noten ska även anges årtal för anskaffningen, ursprungligt byggnadsår samt taxeringsvärde. Om föreningen äger flera fastigheter som anskaffats samma år får upplysningarna avse sammanslagna belopp. Om föreningen äger flera fastigheter anskaffade olika år ska upplysningarna delas upp på fastigheter med olika anskaffningsår. Redogörelsen ska utformas enligt bilaga 1.

3 Reserv för ersättningsinvesteringar

Redovisning

- 3.1 Föreningen ska årligen göra en reservering för en reserv för framtida ersättningsinvesteringar. Reserven redovisas på särskild rad i balansräkningen med benämningen ”Reserv för framtida ersättningsinvesteringar”. Reserveringen redovisas som en kostnad i resultaträkningen med benämningen ”Reservering för framtida ersättningsinvesteringar”.
- 3.2 Storleken på den årliga reserveringen ska beräknas som 1/30-del av summan av de närmaste 30 årens bedömda utgifter för ersättningsinvesteringar. Utgifterna ska beräknas baserat på prisnivån det år avsättningen görs.

- 3.3 Som en förenklingsregel får avsättningens storlek får bestämmas till 2 % av byggnadens taxeringsvärde eller 300 kronor/boa/kvm.
- 3.4 Reservering behöver inte göras om saldot på reserven uppgår till mer än de närmaste 30 årens bedömda utgifter för ersättningsinvesteringar. Utgifterna ska beräknas baserat på prisnivån det år årsredovisningen avser.

Upplýsningar

- 3.5 Föreningen ska i not, med belopp, redogöra för ersättningsinvesteringar innevarande år och de 9 närmast föregående åren. Redogörelsen ska utformas enligt bilaga 1. Detta oavsett om ersättningsinvesteringarna bokförts som en reduktion av reserven för ersättningsinvesteringar eller kostnadsförets direkt i resultaträkningen.
- 3.6 Föreningen ska i not, med belopp i årets penningvärde, redogöra för de närmaste 10 årens planerade ersättningsinvesteringar. Redogörelsen ska utformas enligt bilaga 1.
- 3.7 Föreningen ska i not redogöra för årets förändring av reserven för ersättningsinvesteringar. Redogörelsen ska utformas enligt bilaga 1. Om årets reservering är mindre än 0,5 % av byggnadens taxeringsvärde eller om reservens saldo är mindre än de närmaste 10 årens planerade ersättningsinvesteringar, ska skälen till detta anges i anslutning till redogörelsen över årets förändring av reserven.

4 Eget kapital och förvärv eller inlösen av egna andelar/bostadsrätter

Eget kapital

- 4.1 Föreningens egna kapital ska delas upp i tillförda medel, balanserat resultat och årets resultat.
- 4.2 Som balanserat resultat får endast redovisas summan av tidigare års resultat. Det får inte ske någon omföring mellan

balanserat resultat och tillförda medel. I enlighet med Bostadsrättslagen 9 kap. 27§ får utdelning till bostadsrätts-havarna ske baserat på balanserad vinst inklusive årets resultat.

- 4.3 Som tillförda medel redovisas alla förändringar i eget kapital förutom årets resultat och utdelningar till medlemmarna. Detta inkluderar:
- Insatser
 - Förlagsinsatser
 - Erhållen ersättning för nya andelar/bostadsrätter
 - Ersättning för avyttrade andelar/bostadsrätter

Tillförda medel reduceras bland annat med

- Nedskrivningar
- Betalning för inlösta andelar/bostadsrätter

Egna andelar/bostadsrätter

- 4.4 Om föreningen förvärvar eller löser in en bostadsrätt från en medlem redovisas detta olika beroende på syftet. Om föreningens syfte är att före utgången av nästa räkenskapsår åter avyttra bostadsrätten till en ny medlem ska den erlagda ersättningen redovisas som en omsättningstillgång med benämningen ”Tillfälligt innehav av egen bostadsrätt”. Om syftet inte är att avyttra bostadsrätten innan utgången av nästa räkenskapsår ska den erlagda ersättningen redovisas som en direkt minskning av tillförda medel i eget kapital.
- 4.5 När föreningen avyttrar en bostadsrätt som redovisas som ”Tillfälligt innehav av egen bostadsrätt”, redovisas vinst eller förlust netto i resultaträkningen.
- 4.6 När föreningen upplåter en ny bostadsrätt eller en bostadsrätt som tidigare återlösts och redovisats som en minskning av tillförda medel, ska viss del av den erhållna ersättningen redovisas som tillförda medel i eget kapital och resterande

del redovisas som ökning av reserven för ersättningsinvesteringar.

- 4.7 Den del av den erhållna ersättningen enligt punkt 4.6 som ska redovisas som ökning av tillförda medel i eget kapital ska vara så stor att tillförda medel per andel (med hänsyn till bostadsrättens andel) ska vara samma före som efter redovisningen av den nya bostadsrätten.

Kommentar:

Om andelstalen i föreningen beräknas baserat på yta så ska posten tillförda medel i eget kapital öka lika mycket som den totala ytan som omfattas av föreningens andelar.

Om den ersättning som erhålls är mindre än vad som ska avsättas till posten tillförda medel så förs hela den erhållna ersättningen till tillförda medel och ingen del redovisas som ökning av reserven för ersättningsinvesteringar.

- 4.8 Om en förvärvad andel i en årsredovisning redovisats som ”Tillfälligt innehav av egen bostadsrätt” men inte avyttrats innan den därpå följande årsredovisningen påtecknas av styrelsen, ska det erhållna beloppet omföras från posten ”Tillfälligt innehav av egen bostadsrätt” till ”Tillförda medel”.

Exempel 4:1 Inlöst andel/bostadsrätt

I maj år 01 återköper en förening en bostadsrätt. Avsikten är att på nytt sälja bostadsrätten till en ny medlem. I boksluten per 31/12 år 01 och 31/12 år 02 redovisas den erhållna ersättningen under posten ”Tillfälligt innehav av egen bostadsrätt”.

I april år 04 påtecknar styrelsen årsredovisningen för år 03. Den återköpta bostadsrätten har ännu inte avyttrats till någon ny medlem varför den erhållna ersättningen omförs till ”Tillförda medel” i balansräkningen per 31/12 år 03.

Upplysningar

- 4.4 I not ska föreningen lämna en redogörelse för årets förändring av eget kapital. Redogörelsen ska utformas enligt bilaga 1. Upplysningen behöver inte lämnas om årets förändring av eget kapital endast avser årets resultat.
- 4.5 Om balanserat resultat och årets resultat tillsammans är negativt ska föreningen ange detta i förvaltningsberättelsen och redogöra för på hur många års sikt föreningen planerar att återställa balanserat resultat till en positiv nivå. Upplysningen behöver inte lämnas om underskottet är mindre än årets totala intäkter. Om underskottet är större än årets intäkter multiplicerat med fem, ska huvudsakliga skäl till underskottet anges i förvaltningsberättelsen.

Kommentar:

Denna normgivning baseras på synsättet att balanserade resultat endast tillfälligt ska vara negativa. Detta är väsentligt bland annat mot bakgrund av att resultaträkningen inte belastas med avskrivningar på fastighetens anskaffningsvärde. Endast undantagsvis ska planen för att återställa ett negativt balanserat resultat till positiv nivå vara längre än 20 år och en styrelse bör kunna påvisa den ekonomiska hållbarheten i händelse av att strukturellt underskott föreligger.

X Inventarier

.....

X Första gången denna norm tillämpas

ETT EXEMPEL HOS EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Bostadsrättsföreningen Mandarinen 1:7

Organisationsnummer 7132xx-xxxx

Årsredovisning för räkenskapsåret 20x2

.....

Förvaltningsberättelse

.....

Resultaträkning

	Not	20x2	20x1
<u>Nettoomsättning</u>			
Årsavgifter		x	x
Hysesintäkter		x	X
Övrigt		x	X
Summa nettoomsättning		xx	xx
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>			
Reparationer och underhåll		-x	-x
Driftkostnader		-x	-x
Administration		-x	-x
Övriga kostnader		-x	-x
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-xx	-xx
Resultat före finansiella poster		xx	xx
Ränteintäkter		x	X
Räntekostnader		-x	-x
Summa finansnetto		-xx	-xx
Resultat efter finansiella poster		-xx	-xx
Reservering för framtida ersättningsinvesteringar	1	-x	-x
Kostnadsförd ersättningsinvestering	1	-x	-x
Summa för byggnadsinvesteringar		-xx	-xx
Årets resultat		xxx	xxx

Balansräkning

	Not	20x2	20x1
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader, byggnadsinventarier och mark	2	x	x
Summa anläggningstillgångar		xx	xx
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		x	x
Övriga fordringar		x	x
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		x	x
Kortfristiga placeringar		x	x
Kassa och bank		x	x
Summa omsättningstillgångar		xx	xx
Summa tillgångar		xxx	xxx
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
5			
Tillförda medel		x	x
Balanserat resultat		x	x
Årets resultat		x	x
Summa eget kapital		xx	xx
Reserv för ersättningsinvesteringar	3	xx	xx
Avsättningar			
Övriga avsättningar		x	x
Summa avsättningar		x	x
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		x	x
Övriga långfristiga skulder		x	x
Summa långfristiga skulder		xx	xx
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		x	x
Leverantörsskulder		x	x
Övriga skulder		x	x
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		x	x
Summa kortfristiga skulder		xx	xx
Summa eget kapital och skulder		xxx	xxx

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Byggnader och mark

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde. Om nettoförsäljningsvärdet är lägre än redovisade värdet skrivs redovisade värdet ner till nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning redovisas som en direkt minskning av tillförda medel i eget kapital.

Ersättningsinvesteringsfonden

Investeringsfonden ökas med årliga avsättningar, upplåtelseavgifter och ersättningar vid avyttringar av nya bostadsrätter.

Ersättningsinvesteringsfonden minskas med utgiften för nya ersättningsinvesteringar.

I den mån ersättningsinvesteringen överstiger tillgänglig reserv för ersättningsinvestering ska överstigande belopp kostnadsföras samma år det genomförs samt redogöras för med avseende på avvikelse från tidigare års uppskattade sparbehov.

Not 2 Byggnader och mark

Byggnaden på föreningens fastighet Mandarinen 1:7 uppfördes ursprungligen år 19xx.

		(tkr)
19xx	Fastigheten anskaffas	x
19xx	Kompletteringsinvestering x	x
20x2	Nyinvestering x	x
Redovisat värde		xx

Not 3 Reserv för ersättningsinvesteringar

Genomförda och planerade ersättningsinvesteringar består av följande:

Genomförda ersättningsinvesteringar 20y3 - 20x2:		(tkr)
20y3	Åtgärd x	X
20y6	Åtgärd x	X
20y9	Åtgärd x	X
20x1	Åtgärd x	X
20x1	Åtgärd x	X
20x2	Åtgärd x	X
Planerade investeringar 20x3 - 20z2		
20x4	Åtgärd y	x
20x6	Åtgärd y	x
20z0	Åtgärd y	x
20z1	Åtgärd y	x

Varje år görs avsättningar till en reserv för planerade ersättningsinvesteringar. Reservens storlek har utvecklats enligt följande:

	20x2	20x1
Ingående saldo	x	x
Årets utnyttjande av reserven	-x	-x
Årets avsättningar	x	x
Utgivande av ny bostadsrätt	x	x
Utgående saldo	xx	xx
Årets avsättning i % av byggnadens anskaffningsvärde	x%	x%
Utgående saldo i % av närmaste 10 årens planerade ersättningsinvesteringar	x%	x%

Om årets avsättning understiger 0,5 % av taxeringsvärdet ska särskild motivering lämnas.

[Att årets avsättning understiger 0,5 % av taxeringsvärdet beror på att]

Om utgående saldo är mindre än summan av de närmaste 10 årens ersättningsinvesteringar ska särskild motivering lämnas. [Att utgående saldo är mindre än summan av de närmaste 10 årens ersättningsinvesteringar beror på att...]

Framtidsplanen har utförts av Fackman , ”Bra på byggen AB”

Datum för senaste uppdatering var , 201X-11-01, samt den styrelsebehandlades, 201X-12-06 Planen innehåller samtliga på brf:en ansvariga komponenter med undantag av stommen. Planen innehåller även nyinvestering av carport med laddplatser för 5 elbilar, omläggning av föreningens uppfartsväg 201X samt solcellsanläggning på huvudbyggnadens tak 201X. Nyinvesteringen ingår (ingår ej) i det belopp som ligger till underlag för reservering för ersättningsinvestering och därigenom sparar (sparar inte) föreningen i månadsavgiften även för detta.

Not 5 Förändring i eget kapital

20x2	Tillförda medel	Balanserat- och årets resultat	
Ingående saldo	x	x	x
Upplåtelse av ny bostadsrätt	x		
Nedskrivning av fastigheten	-x		
Årets resultat			x
Utgående saldo	xx	xx	xx
<hr/>			
20x1			
Ingående saldo	x	x	x
Upplåtelse av bostadsrätt	x		
Nedskrivning av fastigheten	-x		
Årets resultat			x
Utgående saldo	xx	xx	xx

LITE OM UNDERHÅLLS- OCH ERSÄTTNINGSinVESTERINGSPlanERING

En vederhäftig Framtidsplan innehåller alla de komponenter som belöper på föreningens ansvar att underhålla och göra ersättningsinvesteringar för under angiven tidsperiod. I praktiken betyder detta

normalt alla delar så som stammar, tak, fasad, fönster, hiss/ar och balkonger i förekommande fall, uppvärmningssystem, el – reglerutrustning, ventilation mm. Då en förening även kan ha planerat underhåll för markarbeten eller åtaganden som inte avser själva byggnaden så som exempelvis, staket, dräneringar, gemensamhetsytor och trädgård bör även dessa inkluderas då de representerar ett framtida utbetalningsbehov samt behöver beaktas för att identifiera lämpligt årsavgiftsuttag.

Normalt görs en plan genom att identifiera alla byggnadsvolymer/ytor/förekomster så som exempelvis, tak 700 kvm, fönster 36 dubbelfönster, 18 balkongdörrar, putsad fasad x kvm osv.

Dessa delar åsätts i samband med en besiktning en utbytes/åtgärdsfrekvens som kan vara 10–50 år.

En kostnadsbedömning för åtgärd görs för varje åtgärd. Denna kostnadsbedömning kan antingen göras genom regelrätt offertupphandling/prisförfrågan men vanligen så köper de flesta in prisuppgifterna från en leverantör som tillhandahåller uppdaterade kalkylpriser.

Genom att slå ihop volymer med pris samt åsätta år för åtgärd erhålls en matris som går att summera i kolumner för varje kommande år. Därigenom erhålls en nominell utbetalningsplan för både reparationer som ersättningsinvesteringar. Reparationer är normalt mindre belopp och håller en relativt jämn nivå över tid och ingår normalt i det budgetutrymme för reparationer som bostadsrättsföreningen årligen budgeterar för. Rätt utförd plan ger en styrelse ryggraden i sin verksamhetsplanering för sitt styrelsearbete samt dokumenterar även för kommande styrelser vad som ligger framför föreningen så att dessa åtgärder kan planeras i tid.

EGET REGELVERK ELLER ANPASSNING AV BEFINTLIGA

Branschens inriktning har varit att förbättra för konsument på ett så ändamålsenligt sätt som möjligt och därefter få ett lösningsförslag prövat utifrån nuvarande lagar och regler och möjliga alternativ. Efter uppvaktning av justitiedepartementet var det glädjande när Kommittédirektivet 2015:97 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden presenterades.

Direktivet innehöll bland annat nedanstående för utredaren att ta ställning till

- på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet,
- om det i årsredovisningen bör lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för bostadsrättsföreningens intressenter.

”Enligt regeringen är det vidare helt centralt att en bostadsrättsförening har långsiktig möjlighet att sköta sitt underhåll. Det har ifrågasatts om reglerna om avskrivning på föreningens byggnad är det mest ändamålsenliga sättet att uppnå detta. Ett alternativ skulle kunna vara att lägga ökad vikt vid avsättningar till fonden för yttre underhåll. I sammanhanget bör det dock beaktas att svensk redovisningslagstiftning sedan lång tid har präglats av en strävan efter enhetliga regler för olika företag. Så långt det är möjligt bör olika företag kunna jämföras med varandra, även om de är av olika storlek eller form eller är verksamma i olika branscher.”

Ovanstående direktiv kan men behöver inte tolkas som att bostadsrättsföreningar måste behandlas som aktiebolag eller vilken näringsverksamhet som helst och därför får inga särregler förekomma.

Enligt branschens förmenande finns sannolikt olika alternativ jämfört med idag. Detta som allt ifrån ett eget regelverk frikopplat från Årsredovisningslagen inkorporerat under Bostadsrättslagen till undantagsbestämmelser/tolkningar kring synsättet avskrivningar i ÅrL som Bokföringsnämnden kan uttala för just bostadsrättsföreningar likt de gjorde kring avskrivningsmetoder. Det finns även möjlighet till att införa andra organ än Bokföringsnämnden som normgivande även om man tycka att deras direktiv från regeringen kring ”Bokföringsnämnden ska verka för att regelverket är enkelt och anpassat till användarens behov” borde vara tillräckligt för att inte befästa en dålig ordning och/eller förvärpa redovisningarna för användarna. Självklart finns förståelse för att anpassningar och/eller särregler för vissa branscher inte är önskvärda och riskerar att fler branscher knackar på dörren.

När verkligheten är sådan att

- användarna knappt förstår redovisningarna,
- en ekonom inte utifrån dagens årsredovisningar kan bilda sig en tillfredställande bra uppfattning om framtiden och föreningens kostnader utan kompletterande information,
- redovisningarna berör så många konsumenter som cirka 1 miljon bostadsrättsinnehavare och deras närstående,
- redovisningarna har betydelse för överlåtelsevärden för konsumenter som omfattar över 2 275 miljarder 2016 vilket är större än de samlade svenska offentliga finanserna 2016 och mer än hälften av Sveriges BNP 2015,

så anser vi ändå att området förtjänar ett eget regelverk för ett bättre konsumentskydd.

Detta även om det givetvis finns en liten kostnad med omaket att behöva administrera en avvikelse eller särregel. Det är för konsumenten och ”användarna” sannolikt viktigare att regelverken är anpassade för dem än att regelverken är anpassade till andra branscher.

SLUTORD

Ett permanentande av dagens regelverk, vare sig standardisering kring K3 görs eller inte, betyder att dagens ordning kring årsredovisningar som är svåra att förstå består. Då nyproduktionen även fortsättningsvis gör kalkyler med bokföringsmässiga underskott betyder detta att bostadsrättsbeståndet fylls på med nya föreningar med strukturella redovisningsmässiga underskott men som kan ha kassaflödesmässigt hållbara kalkyler. Alternativet till detta är förbud mot underskottsredovisningar vilket allt annat lika betyder cirka 70–100 procent högre årsavgiftsnivåer eller i praktiken nyproduktionsstopp av bostadsrättslägenheter. Dagens regelverk gör även att det äldre beståndet som inte arbetar med framtidsplanering många gånger kan bli negativt överraskade. Detta eftersom avskrivningsvärdena oftast är rejält urholkade av inflationen och tron om att avskrivningarna löser detta är utbredda.

Branschens förslag däremot:

- förflyttar styrelsefokus i bostadsrättsföreningar till att planera för framtiden med beaktande av varje byggnads unika förutsättningar
- underlättar för intressent att förstå den ekonomiska statusen i föreningens ekonomi, att göra jämförelser samt att prissätta detta
- skapar framförhållning och jämnare årsavgiftsuttag
- att medlemmar i samband med årsmöten kan göras delaktiga i vad föreningen står inför och dess ekonomiska konsekvenser.

Vi är övertygande om att detta är vad en styrelse bör lägga sin tid på istället för diskussioner kring så kallad ”historisk rättvisa”, eller att kortsiktigt bortse inför de ibland större åtgärder som behöver göras.

Låt bostadsrättsföreningarna sätta på helljuset istället för att köra bilen med släckta lysen och blicken i backspegeln – alla vinner på det.

Stockholm som ovan

Statens offentliga utredningar 2017

Kronologisk förteckning

1. För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd. N.
2. Kraftsamling för framtidens energi. M.
3. Karens för statsråd och statssekreterare. Fi.
4. För en god och jämlik hälsa. En utveckling av det folkhälsopolitiska ramverket. S.
5. Svensk social trygghet i en globaliserad värld. Del 1 och 2. S.
6. Se barnet! Ju.
7. Straffprocessens ramar och domstolens beslutsunderlag i brottmål – en bättre hantering av stora mål. Ju.
8. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2017. Kärnavfallet – en fråga i ständig förändring. M.
9. Det handlar om oss. – unga som varken arbetar eller studerar. U.
10. Ny ordning för att främja god sed och hantera oredlighet i forskning. U.
11. Vägs katt. Volym 1 och 2. Fi.
12. Att ta emot människor på flykt. Sverige hösten 2015. Ju.
13. Finansiering av infrastruktur med privat kapital? Fi.
14. Migrationsärenden vid utlandsmyndigheterna. Ju.
15. Kvalitet och säkerhet på apoteksmarknaden. S.
16. Sverige i Afghanistan 2002–2014. UD.
17. Om oskuldspresumtionen och rätten att närvara vid rättegången. Genomförande av EU:s oskuldspresumtionsdirektiv. Ju.
18. En nationell strategi för validering. U.
19. Uppdrag: Samverkan. Steg på vägen mot fördjupad lokal samverkan för unga arbetslösa. A.
20. Tillträde för nybörjare – ett öppnare och enklare system för tillträde till högskoleutbildning. U.
21. Läs mig! Nationell kvalitetsplan för vård och omsorg om äldre personer. Del 1 och 2. S.
22. Från värdekedja till värdecykel – så får Sverige en mer cirkulär ekonomi. M.
23. digitalforvaltning.nu. Fi.
24. Ett arbetsliv i förändring – hur påverkas ansvaret för arbetsmiljön? A.
25. Samlad kunskap – stärkt handläggning. S.
26. Delningsekonomi. På användarnas villkor. Fi.
27. Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Fi.
28. Ett nationellt centrum för kunskap om och utvärdering av arbetsmiljö. A.
29. Brottstatlag. Ju.
30. En omreglerad spelmarknad. Del 1 och 2. Fi.
31. Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Ju.

Statens offentliga utredningar 2017

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- Uppdrag: Samverkan. Steg på vägen mot fördjupad lokal samverkan för unga arbetslösa. [19]
- Ett arbetsliv i förändring – hur påverkas ansvaret för arbetsmiljön? [24]
- Ett nationellt centrum för kunskap om och utvärdering av arbetsmiljö. [28]

Finansdepartementet

- Karens för statsråd och statssekreterare. [3]
- Vägs katt. Volym 1 och 2. [11]
- Finansiering av infrastruktur med privat kapital? [13]
- digitalförvaltning.nu. [23]
- Delningsekonomi. På användarnas villkor. [26]
- Vissa frågor inom fastighets- och stämpel-skatteområdet. [27]
- En omreglerad spelmarknad. Del 1 och 2. [30]

Justitiedepartementet

- Se barnet! [6]
- Straffprocessens ramar och domstolens beslutsunderlag i brottmål – en bättre hantering av stora mål. [7]
- Att ta emot människor på flykt. Sverige hösten 2015. [12]
- Migrationsärenden vid utlandsmyndigheterna. [14]
- Om oskuldspresumtionen och rätten att närvara vid rättegången. Genomförande av EU:s oskuldspresumtionsdirektiv. [17]
- Brottsdatalag. [29]
- Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. [31]

Miljö- och energidepartementet

- Kraftsamling för framtidens energi. [2]
- Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2017. Kärnavfallet – en fråga i ständig förändring. [8]
- Från värdekedja till värdecykel – så får Sverige en mer cirkulär ekonomi. [22]

Näringsdepartementet

- För Sveriges landsbygder – en sammanhållen politik för arbete, hållbar tillväxt och välfärd. [1]

Socialdepartementet

- För en god och jämlik hälsa. En utveckling av det folkhälsopolitiska ramverket. [4]
- Svensk social trygghet i en globaliserad värld. Del 1 och 2. [5]
- Kvalitet och säkerhet på apoteksmarknaden. [15]
- Läs mig! Nationell kvalitetsplan för vård och omsorg om äldre personer. Del 1 och 2. [21]
- Samlad kunskap – stärkt handläggning. [25]

Utbildningsdepartementet

- Det handlar om oss. – unga som varken arbetar eller studerar. [9]
- Ny ordning för att främja god sed och hantera oredlighet i forskning. [10]
- En nationell strategi för validering [18]
- Tillträde för nybörjare – ett öppnare och enklare system för tillträde till högskoleutbildning. [20]

Utrikesdepartementet

- Sverige i Afghanistan 2002–2014. [16]