

Stockholm 2017-09-30

Remissvar om SOU 2017:31, dnr Ju2017/ 03881/L1,**Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden**

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är Sveriges största intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 7 500 bostadsrättsföreningar och 8 400 bosparare som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 280 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Utredningen har haft i uppdrag att arbeta för ett stärkt konsumentskydd på konsumentmarknaden, då främst när det handlar om överväganden som rör redovisning och framtida underhåll, den ekonomiska planen och intygsgivning, skydd för dem som anmält intresse för att köpa nybyggda lägenheter samt skyddet vid överlåtelse m m, underhåll och ändring av lägenheter samt fastighetsmäklarnas informationsgivning.

Bostadsrätternas som tagit del av utredningens arbete genom expertmedverkan har i sig inget att invända mot utredningens slutsatser som haft att utgå från givna direktiv. Vi tillstyrker i huvudsak utredningens förslag och dess syfte att stärka konsumentintresset – men vill därutöver peka på följande.

Allmänt om utredningens uppdrag och beskrivning av bostadsrätten

Trots att köpet av en bostadsrätt oftast är livets största affär för de cirka 10 000 konsumenter som årligen köper en bostadsrätt så är vår bestämda uppfattning att det som regel fungerar nästan osannolikt bra – åtminstone vid en jämförelse med likartade köp av exempelvis en villa eller tecknande av hyreskontrakt. I bostadsrättsfallet finns – i förhållande till villaköpet en tekniskt enklare produkt och man blir en del av ett sammanhang, en förening som har som enda intresse att gemensamt vårda sitt eller sina hus. Tecknas hyreskontrakt finns som regel inte alls det breda utbud eller valmöjligheter som erbjuds på bostadsrättsmarknaden – man

får ofta acceptera det som erbjuds. Därför är också bostadsrätten som upplåtelseform mycket uppskattad och efterfrågad.

Den genomsnittliga bostadsrättsföreningen består av cirka 40 lägenheter (1 000 000 lägenheter /25 000 föreningar). Uppdraget är att lämna förslag som ska fungera i bostadsrättsföreningar oavsett om de innehåller fyra lägenheter, där verksamheten ligger väldigt nära privat enskilt ägande, eller 40 lägenheter alternativt att de har 400 medlemmar och av vissa betraktas som hyreshus.

Helt oavsett vilken storlek eller ålder på förening eller medlemmar ska föreningen verka för att "främja medlemmarnas ekonomiska intresse" både på kort och på lång sikt genom att tillämpa självkostnadsprincipen. Detta ska ske i en demokratisk organisation där medlemmarna väljer och utkräver ansvar från sin styrelse, som regelmässigt arbetar i det närmaste ideellt för de boendes bästa.

Utredningen inleds bland annat med en intressant redogörelse för hur bostadsrätten har utvecklats i juridisk mening. Parallellt med denna utveckling är det också viktigt att notera hur bostadsrätten, och bostadsrättsföreningarna, har utvecklats i ekonomisk mening. Som en konsekvens av de stora ekonomiska förändringar som skett inom bostadsrättens ramverk har föreningarnas egenkapital har ändrats från att enbart ha stått för 1- 5 procent till dagens normalläge där 70,80 eller i vissa fall 100 procent av verksamheten finansieras av medlemmarnas personliga insatser.

Under många år – fram till 1990-talet - var bostadsrätten ett medel för att erbjuda ett alternativ till egnahemsboende, i flerfamiljshus byggdes lägenheter med mycket ringa krav på personliga insatser. Föreningarnas ekonomi och styrning liknade i många avseenden hyreshus i fastighetsbolag som huvudsakligen lånefinansierats och med svagt inflytande från medlemmarna. Ekonomin präglades av att betala räntor som, så länge de var statligt subventionerade, var ytterst förmånliga. Att årsavgifterna många gånger var i nära paritet med hyran för motsvarande hyresrätter gjorde inte så mycket eftersom insatserna var näst intill försumbara.

När det statliga bostadssubventionssystemet monterades ner under 1990-talet var alternativet för de, med dagens mått mätt, överbelånade föreningarna enbart att kraftigt höja årsavgifterna – som i många fall kom att överstiga boendekostnaderna i hyreshus eller villor. I denna situation valde många bostadsrättshavare att genom avsägelse lämna tillbaka sina bostadsrätter till föreningen – de var omöjliga att sälja. Många föreningar kom på obestånd – det var fler föreningar som gick i konkurs under denna tid.

Av detta lärde sig bostadsrättsföreningarna och de som aktivt arbetar med att etablera bostadsrättsföreningar att det är väsentligt att föreningens egenkapital inte är alltför lågt – att

det är medlemmarnas insatser som till största delen ska finansiera verksamheten. Bostadsrätterna ska i möjligaste mån finansieras att de har ett marknadsvärde och alltid kan säljas vidare. Därigenom finns det alltid medlemmar som – nästintill oavsett marknadsutveckling och finansieringssystem – är med och betalar föreningens kostnader. Ur kredit- och säkerhetssynpunkt är därför en bostadsrättsförening ett oerhört säkert objekt – räntorna kommer att betalas. Föreningen har alltså blivit väsentligt starkare och motståndskraftigare än "1900-talets" bostadsrätter och medlemmarna kan vara säkra på att föreningen kan undvika alla obeståndssituationer.

Sannolikt är det föreningar i dessa obeståndssituationer som utredningen något som definieras som "osunda" föreningar. Man bör dock vara medveten om att den absoluta majoriteten av alla bostadsrättsföreningar under denna 30-årsperiod har vidtagit åtgärder för att förbättra situationen – föreningar med under 40 procent egenfinansiering är ytterst ovanligt idag. De "osunda" föreningarna är i dagens läge nästintill obefintliga.

Bostadsrätterna är därför skeptiska till de många alarmistiska tidningsartiklar, som också i många fall citeras i utredningen, och anges som grund för den ekonomiska diskussionen i utredningen.

Vår bestämda uppfattning är att bostadsrättsföreningarna i Sverige – som i många fall är helt nyetablerade i andra fall firar 100 års verksamhet – som regel är både väl underhållna och är väl rustade för att också i framtiden erbjuda ett gott och synnerligen efterfrågat boende.

Denna positiva bild speglas också av SCB som under minst de 25 senaste åren undersökt **"Intäkter och kostnader i flerbostadshus"**. SCBs undersökning är faktiskt den enda, oss veterligen, som redovisar hur föreningarna i genomsnitt hanterat sin ekonomi över tiden. Mest intressant i SCBs statistik är att föreningarna redovisar mycket likartade underhållsavsättningar – de ligger nu på ca 100 kronor per kvadratmeter och år samt de redovisade positiva resultat om cirka 2 procent av omsättningen – något som behövs även i en självkostnadsdriven verksamhet.

Bostadsrätternas största problem ur konsumentskyddssynpunkt handlar därför mera om situationen då nya bostadsrättsföreningar tar över sitt hus från en bostadsproducent eller fastighetsägare vid ombildning.

Förslag och överväganden om redovisning och framtida underhåll

Utredningen föreslår i avsnitten 6.4.5 och 6.5 att komponentavskrivning ska införas för samtliga föreningar och Bokföringsnämnden ges i uppdrag att utforma en Vägledning för redovisning i bostadsrättsföreningar.

Redovisning handlar framförallt om att ge en så god bild av vilka ekonomiska transaktioner som ägt rum under året och hur dessa påverkar föreningens ekonomiska ställning – alltså framförallt en spegling av vad som har hänt. Men både medlemmar och presumtiva köpare har kanske framförallt ett intresse av att veta vad som kommer att hända i föreningen. Vad kommer att krävas rent tekniskt och vilka ekonomiska resurser finns inom föreningen för detta framtida underhåll? Vilka handlingsalternativ finns det för att klara dessa krav? Den backspegel som föreningens årsredovisning är ger ofta ett alltför svagt stöd i dessa framtidsinriktade överväganden. Det är mot denna bakgrund som många gånger intensiva diskussioner förs inom olika föreningar kring avskrivningar och behov av framtida avsättningar. För naturligtvis varierar behoven och kraven beroende på husets skick och föreningens förmögenhetssituation på ett sätt som dagens redovisningar enligt K2 knappast klarar att visa på ett tydligt sätt.

Utöver att situationerna och kraven på underhållsåtgärder har och ska variera mellan olika föreningar varierar också metoderna för att beskriva läget – det vill säga tillämpningen av redovisningsprinciperna. Det har således saknats ett gemensamt språk och gemensam form för en transparent information till föreningens medlemmar och övriga intressenter.

Därför är det positivt att utredningen föreslår att det är en metod, komponentavskrivning, eller K3 som ska användas och användningen av underhållsplaner premieras liksom uppdraget till Bokföringsnämnden att utforma en Vägledning om redovisning i bostadsrättsföreningar. Avslutningsvis kan noteras att Bostadsrätterna delar utredningens uppfattning att inte föreslå ett förlustförbud eller krav på full kostnadsteckning.

Uppdraget till Bokföringsnämnden, likviditetsanalys och nyckeltal

Här finns dock anledning att notera vikten av att ta fram en vägledning görs tillsammans med intresseorganisationerna; alltför många gånger har vi sett uttalanden, förslag och debattinlägg från Bokföringsnämnden som präglats av en total oförståelse för vad bostadsrätt är och hur det fungerar inom bostadsrättsföreningar. Genom ett samarbete mellan bokföringsnämnden och bostadsrättsorganisationerna som förstår och vet hur det fungerar i praktiken inom alla typer av bostadsrättsföreningar säkerställs att vägledningen fungerar för bostadsrättsföreningarna på relevant sätt och därmed bidrar till ett ökat konsumentskydd.

Bostadsrättsorganisationerna, en grupp där också Bostadsrätterna ingått, förde fram ett eget förslag som förstahandsalternativ till dagens system. Idag är det så att redovisningen präglas av att olika redovisningssystem står mot varandra och det är närmast omöjligt även för experter att avgöra föreningens ekonomiska ställning. Utredningens förslag, att skapa en

redovisning som baseras på hur husets delar, komponenter, planeras bli underhållna är därför ett angeläget steg framåt. Därför biträder vi i detta läge utredningens förslag i denna del.

Vi knyter således stora förväntningar till den Vägledning som Bokföringsnämnden ska utarbeta. Tidigare fanns som krav att en likviditetsanalys skulle fogas till redovisningen även i Bostadsrättsföreningar. Då dessa kom att utformas efter de mallar som storföretag använder blev informationsvärdet av dessa i princip obefintligt – och det kravet togs också bort. Men kassaflödet är en – om inte den viktigaste parametern för styrning av en bostadsrättsförening. Därför är vår förhoppning att Bokföringsnämnden denna gång väljer bland annat uppställning och detaljeringsgrad, som är relevant för bostadsrättsföreningar.

Motsvarande överväganden bör göras när det gäller val av nyckeltal – i detta sammanhang handlar det framförallt om att underlätta för konsumenten att välja, värdera och ha möjlighet att jämföra respektive bostadsrättsförening. Därför gäller det att dessa blir få och tydliga – många talar i detta sammanhang om en kylskåpsmärkning. Vi prioriterar i detta sammanhang framförallt uppgifter om föreningens storlek, avgiftsnivå och belåningsgrad. Härutöver finns en rad vanliga nyckeltal som framförallt används internt i föreningen för att styra verksamheten – dessa bör naturligtvis även fortsättningsvis även få väljas fritt beroende på den lokala föreningens behov och önskemål för att komplettera de nyckeltal som framgår av vägledningen.

Förslag och överväganden gällande den ekonomiska planen och intygsgivningen

Inte minst mot bakgrund av de stora prisökningar som skett på bostadsrättsmarknaden har frågorna om ekonomisk plan och konsumentskyddet vid köp av bostadsrätt kommit i skymundan. När lägenheterna säljs till ett fastställt pris, och tillträde sker en eller ett par år efteråt har marknadspriserna oftast hunnit stiga så pass mycket så att det ur konsumentens perspektiv är ”mer lönsamt att tåga om problemen” än att utnyttja den möjlighet som lagstiftningen erbjuder – att kliva av och låta köpet återgå. Därför har gällande konsumentskyddsregler knappast fått det genomslag som förväntats.

Vi biträder utredningens förslag avseende att kraven på intygsgivare skärps, att krav ställs på att en teknisk underhållsplan ska ingå som en naturlig del i den ekonomiska planen och att boverket får de verktyg som utredningen föreslår för att skapa en mer rättsäker och enhetlig tillämpning av bestämmelserna i den ekonomiska planen och intygsgivarna.

Den ekonomiska planen upprättas dock primärt för intygsgivarnas skull. Den har därför en form och innehåll som är svårt att ta till sig för en vanlig konsument. Vi skulle därför för vår

del gärna också se att ytterligare resurser läggs på att på ett tillgängligt och trovärdigt sätt presentera de tillkommande föreningarna också för köparna – en tydligare varudeklaration.

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

Bostadsrätterna har i detta avsnitt inget att erinra.

Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Bostadsrätterna delar inte utredningens beskrivning av det nuvarande systemet för pantsättningar av bostadsrätter. Utredningen förefaller anta att en betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt statligt register för bostadsrätter. Vi delar därför inte utredningens uppfattning att frågan om ett centralt bostadsrättsregister på nytt, för tredje gången! bör utredas. De förslag som då lämnades innebar en fördyrande och kostnadsdrivande byråkratisering av registreringsarbetet som idag sker genom bostadsrättsföreningen. Det finns också anledning att understryka att detta område är ett där faktiskt förvånansvärt få fel eller misstag begås. Därutöver har regeringen genom beslut 2013-03-14 utifrån tidigare utredningar avfärdat tanken på att inrätta ett statligt centralt bostadsrättsregister. Detta skedde mot bakgrund av fler utredningar samt att Bostadsrättsorganisationerna efter nära samråd med Bankföreningen tog fram ett förslag på en effektivare hantering av pantnoteringar. Därefter har nya konstruktiva samråd skett mellan bostadsrättsorganisationerna och Bankföreningen vilket resulterat i ett förslag på en modern digitaliserad och effektivare hantering av pantnoteringar. Denna lösning skulle väl tillgodose såväl föreningsintresset som bankernas behov av ett säkert system för hantering av bostadsrätten som pantobjekt. Lösningen är tänkt att vara öppen för förvaltare och bostadsrättsföreningar att ansluta sig till självkostnadspris. Bankföreningen har dock senare valt att arbeta med ett annat alternativ, vilket fördröjt genomförandet.

Bostadsrätternas uppfattning är att medlems- och lägenhetsförteckningen är så nära sammanlänkade genom att medlemskapet är centralt i bostadsrättsföreningen att en ytterligare utredning därför inte kommer att tillföra något ytterligare. Ett centralt statligt bostadsregister har på goda grunder tidigare avfärdats även om de finns som förespråkar att en statlig myndighet skulle överta grundläggande föreningsuppgifter. Genom att göra lägenhetsförteckningen, förutom fångeshandlingen, kompletterad med notering om utmätning eller betalningssäkring, tillgänglig på samma sätt som medlemsförteckningen kommer konsumenternas behov av information tillgodoses med hänsyn taget till de föreningsrättsliga aspekterna. Utredningens skrivning om förtydligande av revisorns granskning av lägenhetsförteckningen bidrar också till ett ökat konsumentskydd.

Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen, inte minst därför att förändringarna är viktiga för att uppnå en balans mellan den enskilde bostadsrättshavarens rätt att göra ändringar i lägenheten och föreningens övriga medlemmar. Gällande lagstiftning innebär inte ett tillräckligt skydd för föreningens fastighet och övriga medlemmar vilket framgår även framgår av den skrivelse som bostadsrättsorganisationerna har ingivit till justitiedepartementet.

Bostadsrätterna tillstyrker även utredningens förslag om upplåtelseavtalet och objektet för upplåtelsen.

Därutöver hade Bostadsrätterna även önskat att utredningen hade utrett frågan och kommit med ett förslag om förändring av utrymmen för en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt inklusive en översyn av bestämmelsen i 9 kap 16 § p 2 bostadsrättslagen. Bostadsrättslagen saknar idag regler om vilka beslut som krävs i en bostadsrättsförening för att förändra utrymmet för en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt, om det inte är fråga om sådan förändring med anledning av om- eller tillbyggnad som avses i 9 kap 16 § 2 p bostadsrättslagen. Bostadsrättsorganisationerna har föreslagit att regler bör införas liknande exempelvis ”reglerna om fastighetsreglering”. Det bör också regleras i bostadsrättslagen hur föreningen fattar beslut om att förändra innehållet i en redan upplåten bostadsrätt när det vare sig är fråga om fysiska förändringar eller ändringar av själva lägenheten utan fråga om förändringar av rättigheter knutna till bostadsrätten såsom exempelvis att det inte längre ska vara en parkeringsplats knuten till lägenheten.

Bestämmelsen i 9 kap 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen anger att ett stämmobeslut om sådan om- eller tillbyggnad som medför förändring av en bostadsrättshavarens lägenhet ska godkännas av hyresnämnden om bostadsrättshavaren inte samtycker till ändringen. En begäran om godkännande kan idag endast göras av föreningen. Någon tidsfrist för när ansökan ska göras finns inte angiven i lagen. Detta och att hyresnämnden kan godkänna åtgärder i efterhand, när åtgärden väl har gjorts, är ingen tillfredställande lösning varken för föreningarna eller för bostadsrättshavarna. Bestämmelserna i detta avseende bör därför ses över. Ett förslag som framförts tillsammans med övriga bostadsrättsorganisationer är att bostadsrättshavaren istället bör ges möjlighet att vända sig till hyresnämnden inom en tidsfrist i de fall bostadsrättshavaren har invändningar mot föreslagna förändringar. Genom en sådan komplettering av 7 kap 16 p 2 bostadsrättslagen skulle systemet bli mer rättssäkert både för föreningen och för bostadsrättshavaren. Dessutom är en översyn av när bestämmelsen ska tillämpas nödvändig, då det i dagsläget råder stor osäkerhet om när en åtgärd innebär en förändring enligt dagens lydelse.

Fastighetsmäklarens informationsgivning

Utredningen föreslår att avgiftens räntekänslighet ska tydliggöras genom att föreningens bankskuld beskrivs och försäljningslägenhetens del av denna skuld.

Det finns det inget att erinra om – sannolikt förekommer det redan idag.

Principiellt skulle vi gärna se att mäklarnas dubbla roller försvann. Att samtidigt iaktta både säljarens och köparens intresse är nästintill omöjligt. Ökad klarhet skulle vinnas om det fanns tydligt deklarerade köp- respektive säljmäklare.

Frågor som utredningen inte har behandlat

Vi vill dock i detta sammanhang ta upp två frågor som rör bostadsrätt men som inte behandlades av utredningen med anledning av att det inte framgick av direktiven. Det gäller dels förutsättningar för att försätta en bostadsrättsförening i konkurs, dels andrahandsupplåtelse genom korttidsuthyrning.

Frågan om konkurs

Det har i massmedia uppmärksammats fall där en eller några personer som fått rätt att teckna bostadsrättsföreningens firma efter till exempel en konflikt inom styrelsen ansöker om att föreningen ska försättas i konkurs. Utgångspunkten för dagens regler är att beslut om en sådan ansökan ska fattas av föreningens styrelse. Men då den utsett firmatecknare ges även dessa sådan ansökningsrätt.

Försätts föreningen i konkurs som konsekvens av en konflikt inom styrelsen eller av andra orsaker där förutsättningarna för konkurs inte är för handen kan det självfallet orsaka medlemmarna stora problem och leda till mycket stor ekonomisk skada.

Bostadsrätterna menar att kraven för att en förening ska kunna ansöka om konkurs behöver ses över och skärpas. En möjlig lösning skulle kunna vara att tillämpa samma ordning som nu gäller för frivillig likvidation av en förening. Det innebär att antingen ska samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen rösta för likvidation på en stämma eller så krävs att beslutet fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.

Förändringen bör kunna genomföras tämligen skyndsamt och då medföra en påtagligt stärkt skydd för berörda bostadsrättshavare.

Frågan om korttidsuthyrning

Otillåten korttidsupplåtelse av lägenhet i andra hand via till exempel det omskrivna företaget Airbnb har ökat påtagligt på senare tid. Problemet med denna form av upplåtelse är att den i regel bara omfattar en kort tid – normalt några dagar eller någon vecka. Den prövning av uthyrningen som normalt ska göras enligt lag blir då otillräcklig. Om detta sker systematiskt kan följaktligen lägenheten komma att vara mer eller mindre konstant upplåten i andra hand men till skiftande personer.

Nuvarande lagstiftning bygger på att föreningen ska kunna ingripa med rättelseanmaning sedan man upptäckt att otillåten uthyrning sker. Men det är ett förhållandevis tidsödande förfarande. Det är inte alls anpassat till dagens verklighet. Föreningen hinner normalt sett inte sända en rättelseanmaning innan den hyresgäst det gäller redan har flyttat och ersatts av en ny.

Upplåter en medlem konstant sin lägenhet på detta sätt används lägenheten i realiteten som en form av hotellverksamhet. Detta har aldrig varit avsikten med att upplåta bostäder med bostadsrätt. Det kan skapa otrygghet i huset med ständigt nya hyresgäster. En praktisk nackdel är att nycklar/portkoder till huset ges vid spridning. Detta ökar givetvis risken för framtida inbrott och skadegörelse.

Bostadsrätterna föreslår att justitiedepartementet överväger en ny ordning i syfte att ge föreningar möjlighet att ingripa i dessa fall. En förebild skulle kunna vara vad som enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen gäller om en medlem vid upprepade tillfällen inte betalar årsavgiften i rätt tid. Då kan uppsägning ske direkt, utan möjlighet till återvinning.

På motsvarande sätt borde det vara möjligt att ge en förening rätt att säga upp en medlem om denne vid upprepade tillfällen upplåtit lägenheten utan tillstånd. Självfallet skulle det ställas krav på föreningen att styrka detta. Bevisning kan vara av olika slag, såsom vittnen eller utdrag från annonsering på internet om att lägenheten finns tillgänglig för uthyrning, trots att föreningens medgivande saknas.

Även i detta fall är det angeläget att lagändring kan ske tämligen skyndsamt.

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening

Ulrika Blomqvist

VD