

BOVERKET Remissvar

remiss@boverket.se.

Den 31 januari 2025

Diarienummer 7970/2023. Remiss

Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Sveriges största organisation för enskilda bostadsrättsägare, <http://www.bostadsrattsagarna.com>, svarar nedan på Remissen beträffande

Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en partipolitiskt obunden medlemsorganisation där huvudsyftet är att tillvarata bostadsrättsinnehavares intresse, på samma sätt som t.ex. Hyresgästföreningen tillvaratar hyresgästers intresse. Förbundets målsättning är att skapa trygghet och en bättre ekonomi hos våra medlemmar. Förbundet hjälper enskilda bostadsrättsägare i olika tvister som kan uppstå t.ex. gentemot byggbolag, föreningsstyrelse, försäkringsbolag, mäklare och köpare och säljare av bostadsrätter. Förbundet hjälper sina medlemmar juridiskt och har under år 2024 varit ombud i ett antal tvister i hyresnämnder och domstolar för sina medlemmar. Förbundet arbetar också med att skapa opinion och uppmärksamma media på orättvisor för bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en ung förening som bildades 2012. Föreningen har den senaste tiden växt snabbare och har idag uppemot 3 500 medlemmar över hela Sverige.

Bostadsrättsägarnas riksförbund anser att det är mycket viktigt att skyddet för enskilda bostadsrättshavare stärks. Bostadsrättsägarnas riksförbund är remissinstans vid justitiedepartementet i olika frågor.

Bostadsrättsföreningar representerar i många fall mycket stora ekonomiska värden, värden som lekmannastyrelser tämligen fritt kan förfoga över under sin mandattid. Det finns exempel som förskräcker, t.ex. bostadsrättsföreningen IDA

i Helsingborg där en styrelse försnillad flera hundra miljoner kr av medlemmarnas pengar. Föreningar kapas idag också av kriminella element.

Det är av yttersta vikt att medlemmarna, d v s ägarna, i framtiden tillerkänns rätten att kunna bevaka sina intressen betydligt bättre än vad som är möjligt idag.

Vår uppfattning är också att en tillsynsmyndighet borde skapas dit enskilda bostadsrättsinnehavare kan vända sig om problem skulle uppstå inom en bostadsrättsförening. En sådan tillsynsmyndighet kunde vara Boverket eller hyresnämnder.

Synpunkter beträffande remissen

(Diarienummer 7970/2023)

Synpunkterna följer kapitelindelningen i Boverkets förslag inkl. sidangivelse.

Kap 1. (sidan 5 och 24) Det finns fortfarande bostadsföreningar i Sverige. De lyder inte under Bostadsrättslagen utan direkt under Lagen om ekonomiska föreningar. Det gör det ofta problematiskt vad som gäller. Viktigt att förändringar i de nya föreskrifterna om de inverkar även på dessa föreningar att det anges att föreskrifterna och allmänna råd även gäller för bostadsföreningar. Lagen om ekonomiska föreningar gäller i vissa delar över Bostadsrättslagen. Bör kanske också ingå i uppräknningen.

Kap 2. Ekonomisk plan (sid 5)

Den förste bostadsrättsinnehavare som skaffar sig lägenhet i en bostadsrättsförening skall erhålla ett upplåtelseavtal. I domstol är det vad som anges i upplåtelseavtalet som gäller. Det blir dock allt vanligare att bostadsrättsföreningar inte längre kan visa upp upplåtelseavtalen (eller ens innehar avtalet) för nyinflyttade medlemmar. Eller t o m vägrar lämna ut upplåtelseavtalen till de som efterfrågar dem. Det blir då för framtiden allt viktigare att den ekonomiska planen innehåller allt av väsentlig betydelse per lägenhet, vilket förtjänstfullt anges i 4§. Betydelsefullt blir också angivandet av vad som tillhör vilken lägenhet. Se punkt

1. Vad som ingår i upplåtelsen förutom lägenheten, till exempel utrymmen, förråd, balkong, uteplats, terrass, parkeringsplats och garage.

Det är då också betydelsefullt att enheter utanför lägenheten också numreras och anges till vilken lägenhet de hör t ex förråd, uteplatser, parkeringsplatser och garage. Det förekommer att föreningsstyrelse byter bort förråd och plötsligt står en nyligen överlåten lägenhet helt utan förråd medan andra har två eller flera förråd.

Det förekommer t o m att föreningsstyrelse i avsaknad av upplåtelseavtal försöker lägga beslag på bostadsrättsinnehavarens carport. Fall nyligen i hyresnämnden i Stockholm som avvisade föreningsstyrelsens försök.

Den ekonomiska planen blir av mycket stor betydelse vid konflikter inom föreningen. Det är därför också av stor vikt att det framgår att Boverket som idag arkiverar upprättade ekonomiska planer håller dessa tillgängliga för bostadsrättsinnehavare. Detta kan t ex framgå i **tillägg till 2 kap 1 §**:

Den ekonomiska planen förvaras hos Boverket, som kan tillhandahålla den för bostadsrättsinnehavare.

2.1 I den ekonomiska planen bör framgå tidpunkten för upplåtelse och inflyttning

Det förekommer att Störande verksamhet under åren hyrs ut av föreningsstyrelser utan att iaktta vad som gällde från början i den ekonomiska planen: En gardering bör ske i 5 § med tillägg:

5 § För alla lokaler oavsett upplåtelseform ska pågående och planerad verksamhet anges.
Förändringar av verksamheten kan endast ske om föreningsmedlemmarna är ense.

En till Boverket inlämnad och av Boverket godkänd ekonomisk plan är en förutsättning för att bilda interimsstyrelse och börja marknadsföringen av den nya bostadsrättsföreningen eller ombildning av befintlig.

Den ekonomiska planen skall oavsett redovisningsmetod (K2 eller K3) innehålla en resultaträkning som medför ett tillräckligt sparande för att kunna finansiera nödvändiga åtgärder under fastighetens livslängd.

Komponentavskrivningar skall göras. Rak avskrivning och avskrivningstider enligt teknisk eller ekonomisk livslängd. Den ekonomiska planen skall utformas så att den uppfyller självkostnads- och likabehandlingsprincipen. Med självkostnad menas att föreningen inte skall drivas med vinstsyfte. Med likabehandlingsprincipen menas att alla medlemmar, såväl befintliga som presumtiva, skall behandlas lika. Medlemsavgifterna skall därmed sättas så att dagens medlemmar betalar för vad de nyttjar och inte låta framtida medlemmar ta större andel av kostnaden. Avskrivningar skall göras på anskaffningsvärdet

(ej återanskaffnings-värdet) från den dag åtgärden tas i bruk även om amorteringsfrihet föreligger. Räntesatsen kan sättas som ”trolig” genomsnittlig räntesats under avskrivningstiden.

Resultaträkningen inkl avskrivning och ränta skall vara positiv dvs. ett verkligt sparande för att amortera eller minska lånens storlek när lånen omsätts. Max avskrivningstid är under alla förhållanden 50 år.

En känslighetsanalys av alla ingående komponenter i den ekonomiska planen görs med olika förutsättningar/scenarios om framtiden gällande investeringskostnader, räntesatser, inflation m.m.

Om finansiering görs på annat sätt än medlemsavgifter skall det anges och redovisas hur det skall ske.

Exploatören skall, för att undanröja missförstånd, redovisa och gå igenom den ekonomiska planen med presumtiva bostadsrättsköpare med fokus på medlemsavgifternas utveckling vid olika scenarios.

9 § Teknisk underhållsplan (Sid 6)

Mycket bra att skilja på underhåll och investering. Vore önskvärt att dessutom införa begreppen förebyggande och avhjälpande underhåll samt åter- och nyinvesteringar vilket skulle förtydliga de ekonomiska förutsättningarna i en bostadsrättsförening.

Begreppet ”Teknisk underhållsplan” föreslås ändras till ”Flerårsbudget” (sid 7) som bättre beskriver vad som avses. En flerårsbudget är en sammanställning av prissatta åtgärder flera år framåt i tiden. Ju närmare i tiden en åtgärd ligger desto noggrannare görs analysen och de ekonomiska konsekvenserna av genomförandet av åtgärden.

För framtiden vore det önskvärt att underhållsplanen och den tekniska underhållsplanen hålls tillgänglig för medlemmarna årligen på föreningsstämma oavsett om föreningen är nybildad eller ej.

Varje liten förening t ex idrottsförening uppvisar på sitt årsmöte en budget för kommande år. Det borde åvila även en bostadsrättsförenings styrelse.

Tillstyrker också komponentuppdelning.

10 § Avsättning till underhåll (sid 7)

Underhåll ändras till Flerårsbudget.

I Flerårsbudgeten skall redovisas hur finansieringen av åtgärderna (underhåll och investeringar) påverkar medlemsavgifterna. Styrelsen i en bostadsrättsförening skall minst en gång per år (gärna i anknytning till årsmötet) föra en dialog med medlemmarna om olika scenarios (ambitionsnivå, alternativ m.m.) för medlemsavgifternas utveckling.

Skilj på fiktiva fonder som används för beslut om disposition av över- och underskott i resultaträkningen och fondering med verkligt innehåll. De fiktiva fonderna fyller ingen funktion i dagens bostadsrättsföreningar.

12 § Redovisning av utgifter (sid 7)

Vad menas med ”dolda utgifter” i sista meningen? Låter som att exploatören medvetet undanhåller information om föreningens utgifter vid övertagande av fastigheten!

13 § Slutlig kostnad för bostadsrättsföreningar (sid 7)

Lämpligt är att exploatören i sin marknadsföring anger vad maxgränsen är för merkostnader för slutlig kostnad och deras inverkan på den ekonomiska planen och därmed avgifternas utveckling. Allt över denna maxgräns får exploatören stå för. Det torde underlätta för alla parter att ta ställning till när, och om, det är fritt för presumtiva medlemmar att bryta förtidsavtal. Det sätter press på parterna att uppfylla sina åtaganden så att denna situation inte uppstår. Om mycket går ”snett” finns även möjlighet för exploatören att säga upp avtalen.

21 § Grunden för sådana driftskostnader som bostadsrättshavarna eller de kooperativa hyresgästerna ska svara för själva ska redovisas separat. Detta är otydligt och inte är klarlagt eftersom även uppmätning för exempelvis vatten ska ingå i årsavgiften se 7 kap 14 § BRL

29 § För var och en av lägenheterna ska anges årsavgift eller hyra, inklusive eventuell förekomst av del av årsavgift eller hyra som baseras på enhetsmätning eller som debiteras på annan grund. Enhetsmätning är ett begrepp som onekligen kan förvilla då vissa föreningen mäter upp värme enligt boarea.

Det visar sig allt mer att bostadsrättsinnehavare med små lägenheter fått högre avgifter som inte baserar sig på andelstalen. Är så fallet i den ekonomiska planen bör detta anges och varför. I framtiden måste det vara möjligt att pröva sådana fall hos Hyresnämnden vilket det inte är idag.

35 § K-regelverk

Vid negativ resultaträkning skall anges hur finansiering utöver medlemsavgifter kan täcka underskottet.

Om man på något sätt tänker sig att framtiden påverkar fastighetens värde är det värt att notera att marknad för bostadsrättsföreningar saknas. Däremot finns en marknad för bostadsrätterna. Oavsett K-regelverk skall avskrivningar av

vidtagna åtgärder redovisas och användas som underlag i den ekonomiska planen och fortlöpande i verksamhetsberättelsernas resultaträkning samt vid beräkning av medlemsavgifterna.

Kap 6 Behörighetskrav för intygsgivare (sid 12)

Kraven på intygsgivare i §§ 1-4 är relevanta och omfattande. Om kraven är tänkta på en enskild person är det inte många i Sverige som kan komma ifråga. I vart fall inte bland de som idag är intygsgivare. Det är en slutsats efter att ett flertal ekonomiska planer från år 2000 och framåt för projekt i Uppsala, Nacka, Västerås, Örebro och Örnsköldsvik gått igenom.

Alla var gjorda enligt samma mall med negativa resultaträkningar. Exploatören lockade med medlemsavgifter, med intygsgivarens godkännande, som var så låga att inget sparande via avskrivningar kunde göras. Bostadsrättsföreningens medlemmar får ta den ekonomiska ”smällen” när verkligheten gör sig gällande. Exploatören maximerar sin vinst på medlemmarnas bekostnad.

Det behövs helt nya tag vad gäller behörighetsprövning!

Det ser fint ut på papper på sid 12 men.....

Är Boverket medvetet om hur situationen är och vad som krävs för att för att få till en verklig förändring? Exploatörerna har, bl. a med intygsgivarnas hjälp, redovisat ekonomiska planer som är långt ifrån verkligheten. Att endast klara likviditeten är inte tillräckligt. Ett aktivt sparande som motsvarar avskrivningarna krävs och är förr eller senare en förutsättning för nya lån eller att omsätta befintliga lån.

Förslag till komplettering av kap 6 (sid 12)

Boverket skall godkänna den ekonomiska planen innan exploatören bildar interimsstyrelse och marknadsför fastigheten. Intygsgivare som inte uppfyller kraven för den ekonomiska planen enligt Boverkets föreskrifter fråntas sin behörighet.

Vid bedömning av en ekonomisk plan borde det vara angeläget att platsbesök sker. Allt för att undersöka om det kan bli fråga om förseningar i projektet.

Ett av de stora problemen när övertagande av nyinflyttade bostadsrättsinnehavare sker av fastigheten är att det oftast sker från byggherren som själv bildat en bostadsrättsförening utan insyn i räkenskaperna från de blivande nyinflyttade. Det är ingen bra modell utan insyn i en sådan första bostadsrättsförening borde finnas från organisationer t.ex. förvaltare som

Fastighetsägarna, Bostadsrättarna m fl samt Bostadsrättsinnehavarnas organisationer t ex Bostadsrättsägarnas Riksförbund. Detta för att säkerhetsställa att inget oegentligt sker innan riktigt övertagande av de nyinflyttade.

Det kan också saknas en tidsangivelse som reglerar i vilket tidsläge (byggframskridande) som en exploatör får gå ut och marknadsföra sitt projekt direkt kopplat till ekonomiska planen inskickad och godkänd av Boverket.

Graden av färdigställandet är helt avgörande för att den ekonomiska planen skall bli så korrekt som möjligt. Om inte, så kan ju exploatören medvetet slira lite på "budgeten" och komma undan med felaktigheter och sedan hävda att ekonomiska planen varit godkänd av Boverket. Skall då inte en färdigbildad ny förening få X antal tid/år på sig att kunna begära ett vite av byggherren om deras plan avvikt X antal % ?

Det borde alltså anges i vilken % grad av färdigställt projekt som gör det möjligt för ett godkännande och därefter en marknadsföring.

För Bostadsrättsägarnas Riksförbund

Staffan Teste och Bo Thunström