

Ju2021/03758

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

REMISS: TRYGGARE BOSTADSRÄTT

HSB Riksförbund har givits möjlighet att lämna synpunkter på ovan nämnda promemoria. HSB är Sveriges största bostadskooperation med nationell bredd och lokal närvaro som förvaltar bostads- och hyresrätter, utvecklar bostäder och erbjuder bosparande.

HSB ser positivt på förslag som stärker konsumentskyddet för boende i bostadsrättsföreningar och har välkomnat de utredningar och översyner på området som har gjorts under senare år. Vi argumenterade för behovet av en utredning om en modernisering av bostadsrättslagen innan SOU 2017:31 *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden* tillsattes, och deltog med en expert i nämnda utredning.

Med detta sagt vill HSB framhålla att bostadsrätt är en välfungerande boendeform och de exempel som har diskuterats i media den senaste tiden trots allt är undantag i landets omkring 28 000 bostadsrättsföreningar, även om de tyvärr fått tragiska konsekvenser för de som drabbats. HSB anser att förslagen i promemorian är väl balanserade mot branschens förutsättningar och kommer att bidra på ett positivt sätt till att öka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Därmed välkomnar och tillstyrker HSB i stort förslagen i promemorian, med nedan kommentarer.

SYNPUNKTER I DETALJ PÅ FÖRSLAGEN I PROMEMORIAN:

4 Principen om lika rösträtt

HSB tillstyrker förslaget, som ska hindra situationer som har framkommit på senare tid där ett utomstående företag genom stadgebestämmelser säkrat en kvalificerad majoritet av rösterna på stämman och de boende därmed inte kunnat påverka styrningen av föreningen eller hur den förvaltas.

5.1 Ett krav på information i erbjudandet införs

HSB tillstyrker detta förslag, som bedöms vara rimligt avvägt för att förstärka konsumentskyddet vid ett köp av bostadsrätt. Samtidigt innebär förslaget till stora delar ingen större förändring från det arbetssätt HSB redan har, men det är positivt att informationskravet regleras.

HSB ser dock att det kan vara önskvärt med förtydliganden med anledning av detta förslag. Det gäller exempelvis vad det finns för sanktion alternativt tillsynsmöjlighet om informationsskyldigheten inte uppfylls?

5.2 En betänketid införs

HSB ser positivt på att en köpare får tid att gå igenom all relevant information och handlingar kopplade till förhandsavtalet i lugn och ro. Däremot kan det behöva klargöras vad ett ”bindande erbjudande” och ”riktat erbjudande” innebär, med en precisering av erbjudandetidpunkten och när tidsfristen börjar gälla.

Ett alternativ till denna utformning av förslaget om betänketid skulle kunna vara ett införande av en ångervecka på sju dagar. Dock, oavsett utformning av betänketiden, är en sannolik effekt att försäljningsprocessen i nyproduktionsprojekt förlängs.

6.1 Den beräknade tidpunkten för upplåtelse begränsas i tid

HSB tillstyrker detta förslag, som ligger i linje med hur vi redan i dagsläget utformar förhandsavtal.

6.2 Föreningens ansvar vid försening förtydligas

HSB tillstyrker detta förslag.

7 Teknisk underhållsplan

HSB ser positivt på att en standard sätts kring innehåll, utformning och tillämpning av den tekniska underhållsplanen. Däremot anser HSB att ett förtydligande vore önskvärt kring hur den tekniska underhållsplanen beaktas och tillämpas i samband med intygsgivning av ekonomiska planer.

HSB har tidigare, till utredningen Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, fört fram ett förslag för bostadsrättsföreningars redovisning, där en av de bärande delarna är ett betydligt större fokus på bostadsrättsföreningens ekonomiska framtid än det är i dagens regelverk. För att systematiskt jobba med den ekonomiska framtiden behövs en uppdaterad underhålls- och investeringsplan. HSB har även konceptualiserat detta förslag i form av Bostadsrättskollen. I denna ingår en uppdaterad underhålls- och investeringsplan om 50 år.

8 Information i årsredovisningen

HSB tog för flera år sedan fram en modell för att på framsidan i bostadsrättsföreningens årsredovisning presentera relevanta nyckeltal, vilken vi kallade Bostadsrättskollen, med syftet att underlätta förståelsen av en förenings ekonomi. Detta förslag är därmed något vi varmt välkomnar.

I vår modell särredovisas nyckeltalen *Sparande från Investeringsbehov*, men i remissförslaget har detta semantiskt lagts samman, vilket kan bli fel. I författningskommentaren definieras sparande för underhåll och återinvesteringar enligt: *(årets resultat + avskrivningar + avsättningar för framtida underhåll) / den totala ytan i föreningen*.



HSB föreslår istället att nyckeltalet döps om till *Sparande* och definieras som (*årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)*)

I en framtid läggs med fördel nyckeltalet *Investeringsbehov* till detta informationskrav, ett nyckeltal som innehåller *Genomsnittligt värde av 50 års investeringar per kvm total yta (boyta + lokalyta)* och som där matchar ett värde som kan hämtas från en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls-och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

På detta sätt erhålls såväl ett nyckeltal för sparande som ett nyckeltal som visar investeringsbehovet, vilka ibland av naturliga skäl kan vara olika men ger var för sig en mer rättvisande bild.

9 Ikraftträdande-och övergångsbestämmelser

HSB har inget att erinra mot föreslaget ikraftträdande samt övergångsbestämmelser.

Johan Nyhus, förbundsordförande

HSB Riksförbund