

Regelrådet är ett särskilt beslutsorgan inom Tillväxtverket vars ledamöter utses av regeringen. Regelrådet ansvarar för sina egna beslut. Regelrådets uppgifter är att granska och yttra sig över kvaliteten på konsekvensutredningar till författningsförslag som kan få effekter av betydelse för företag.

Justitiedepartementet

Yttrande över förslag över promemorian Tryggare bostadsrätt

Regelrådets ställningstagande

Regelrådet finner att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Innehållet i förslaget

Förslaget avser ändring i bostadsrättslagen (1991:614) samt i årsredovisningslagen (1995:1554).

Det föreslås att det inte längre ska vara möjligt att genom stadgarna avvika från regeln om lika rösträtt vid föreningsstämman.

Det föreslås att en bostadsrättsförening som vill ingå ett förhandsavtal ska lämna förhandstecknaren ett bindande erbjudande i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för honom eller henne. Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor och tillsammans med det ska föreningen lämna klar och begriplig information om avtalet och om de risker som är förknippade med det. Informationen ska innehålla uppgifter om bland annat de viktigaste stegen i byggprojektet, avtalsrelationen med förhandstecknaren, föreningens ekonomi, privatekonomiska risker förknippade med avtalet, byggföretagets och andra utomstående inflytande i föreningen, risken för att det under byggprojektet sker förändringar av bland annat förhandstecknarens lägenhet och vilka möjligheter det finns att frånträda avtalet.

Betänketiden som förhandstecknaren får från bostadsrättsföreningen för att överväga ett erbjudande om att ingå ett förhandsavtal ska inte understiga sju dagar.

Den beräknade tidpunkten för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt som anges i ett förhandsavtal ska inte få avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

Om upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse, ska förhandstecknaren få frånträda avtalet, även om förseningen inte har orsakats av bostadsrättsföreningens försummelse. I stället ska förhandstecknaren kunna frånträda avtalet så länge förseningen inte beror på honom eller henne eller något förhållande på hans eller hennes sida.

Till den ekonomiska planen ska en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren bifogas. Bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll i övrigt ska tas in i lagen.

En bostadsrättsförening ska i årsredovisningens förvaltningsberättelse lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta en bedömning av föreningens ekonomi, såsom:

1. årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt,
2. skuldsättning per kvadratmeter,
3. sparande för underhåll och återinvesteringar per kvadratmeter,
4. räntekänslighet, och
5. energikostnad per kvadratmeter.

I en bostadsrättsförenings årsredovisning ska det också ingå en kassaflödesanalys. Om bostadsrättsföreningen i årsredovisningen presenterar ett negativt resultat ska föreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Skälen för Regelrådets ställningstagande

Bakgrund och syfte med förslaget

I remissen uppges att sedan den nuvarande bostadsrättslagen (1991:614) infördes har marknaden för bostadsrätter förändrats markant. Det reala priset för en genomsnittlig bostadsrätt uppges ha ökat med nästan 400 procent sedan år 2000, medan hushållens reala löner under samma tidsperiod har ökat med 34 procent. Priset för en bostadsrätt har därmed gått från att kosta 19 genomsnittliga månadslöner år 2000 till att kosta 70 genomsnittliga månadslöner år 2017. Det uppges att lånestrukturen vid nyproduktion av bostadsrätter har förändrats från att bostadsrättsföreningen finansierade över 90 procent av byggkostnaderna med hjälp av statligt subventionerade lån, till att de enskilda köparna numera genom sin insats täcker cirka 75 procent av byggkostnaderna.

Vidare uppges att marknaden för nyproducerade bostadsrätter också har vuxit kraftigt och att det också har tillkommit flera nya aktörer på marknaden, däribland ett flertal mindre aktörer som saknar tillräckligt eget kapital för att finansiera byggprojekten. De använder, enligt förslagsställaren, därför förhandsavtal för att i ett tidigt stadium binda upp köpare, vilket innebär att förhandsavtal i dag ofta tecknas upp till två år före upplåtelsen. Det uppges att det av lagförarbetena framgår att man, när reglerna om förhandsavtal infördes, såg framför sig att förhandsavtalen skulle behöva ingås sex till tolv månader före inflyttningen.

Det uppges att de snabbt stigande priserna innebär att en bostadsrätt i dag representerar ett mycket stort ekonomiskt värde för den enskilde bostadsrättshavaren. Samtidigt har lagstiftningen inte utvecklats i takt med marknaden. En köpare av en bostadsrätt tar en stor privatekonomisk risk, men omfattas ändå inte av ett konsumentskydd likvärdigt det som finns på andra marknader.

I remissen uppges att regeringen 2015 beslutade att utse en särskild utredare för att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden och att utredningen i april 2017 överlämnade sitt betänkande Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31¹). Det uppges att betänkandet innehåller flera förslag som på olika sätt är avsedda att stärka konsumentskyddet. Vidare uppges att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden även

¹ RR 2017-180.

har granskats av Riksrevisionen och att Riksrevisionen i sin rapport (RiR 2020:3) konstaterat att det finns brister i skyddet för köpare av nyproducerade bostadsrätter och riktar rekommendationer till regeringen med anledning av dessa brister. I juni 2020 redovisade regeringen sin bedömning av Riksrevisionens rapport i en skrivelse till riksdagen (skr. 2019/20:171).

Förslagsställaren uppger vidare att även riksdagen har uppmärksammat brister i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden och i tillkännagivanden därför uppmanat regeringen att återkomma med förslag till åtgärder (bet. 2019/20:CU9 punkt 4, rskr. 2019/20:169, och bet. 2020/21:CU2 punkt 1 och 2, rskr. 2020/21:50).

Det uppges att beredningen av förslagen i betänkandet (SOU 2017:31) nu pågår i Regeringskansliet och att det i aktuell remiss lämnas förslag som kompletterar förslagen i betänkandet och som bland annat tar sikte på de brister i regelverket som har påtalats av Riksrevisionen och riksdagen. Förslagen uppges syfta till att stärka konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter.

Regelrådet finner att förslagsställarens redovisning av förslaget bakgrund och syfte är godtagbar.

Alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd

I de delar av remissen som beskriver författningsändringarna finns redovisning av vilka överväganden som förslagsställaren gjort vid utformandet av förslaget. Förslagsställaren tar exempelvis upp kravet på att det inte längre ska kunna göras avsteg från rösträtsreglerna i en bostadsrättsförening, det vill säga att regeln varje medlem har en röst ska gälla. Det uppges att det bland bostadsrättsföreningar förekommer exempel på stadgar som undergräver medlemmars möjlighet till inflytande genom att ett utomstående företag tillförsäkras en kvalificerad majoritet av rösterna på stämman, oavsett hur många medlemmar som deltar i omröstningen. Förslagsställaren anser att sådana stadgar tydligt strider mot den kooperativa idén bakom bostadsrättsföreningar. Det uppges att regeringen nyligen vidtagit åtgärder för att underlätta för en minoritet av medlemmarna att få insyn i en förenings förvaltning, till exempel om de misstänker att styrelseledamöterna missköter den eller att det förekommer ekonomiska oegentligheter. Således har förfarandet när minoriteten vill få en särskild granskare eller minoritetsrevisor utsedd förenklats från den 1 januari 2021 (prop. 2019/20:194).

Ytterligare ett exempel på överväganden som gjorts är gällande innehållet i den information som ska ges till förhandstecknaren. Det uppges att Riksrevisionens granskning visar att den information som lämnas till förhandstecknaren inte alltid är tillräcklig och att köpare av nyproducerade bostadsrätter tar en mycket större privatekonomisk risk än när bostadsrättslagen infördes. De snabbt ökande priserna för bostadsrätter och andra förändringar på bostadsmarknaden har, enligt förslagsställaren, lett till en förskjutning av riskerna på marknaden från bostadsrättsföreningarna och byggföretagen till de enskilda förhandstecknarna. Förutom att köpet av en nyproducerad bostadsrätt har stor ekonomisk betydelse för förhandstecknaren är, enligt förslagsställaren, avtalsituationen kring köpet också komplex. Typiskt sett ingås avtalet dessutom lång tid, ibland flera år, före tillträdet till lägenheten. Förslagsställaren anser att förhandstecknaren exempelvis måste få information om bostadsrättsföreningens ekonomi och de risker som föreningen är föremål för. Bland de risker som nämns är situationen där alla bostadsrätter inte blir sålda i beräknad tid och de

följder det kan få för föreningen. Andra risker som nämns är om projektet försenas eller blir dyrare än planerat. Informationen bör även inkludera de privatekonomiska risker som är förknippade med avtalet som exempelvis eventuell prisnedgång på marknaden, räntehöjningar och risken för oförutsedda försämringar i förhandstecknarens personliga ekonomi. Det bör, enligt förslagsställaren, även finnas information om under vilka förutsättningar som byggprojektet kan komma att ändras under processens gång. Det kan handla om lägenhetens utförande eller standard, men också förändringar av sådant som ligger utanför lägenheten som till exempel balkong, uteplats, hiss, trapphus, tvättstuga, garage och parkeringsplatser. Information bör även finnas om under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna till föreningen kan komma att förändras under processens gång och så vidare.

Regelrådet kan konstatera att det finns redovisning av de överväganden som förslagsställaren gjort vid utformningen av förslagets olika delar, samt att det indirekt av bakgrundsbeskrivningen framgår vilka effekterna blir om reglerna inte ändras.

Regelrådet finner därför att förslagsställarens redovisning av alternativa lösningar och effekter av om ingen reglering kommer till stånd är godtagbar.

Förslagets överensstämmelse med EU-rätten

I remissen uppges att det inte finns något i det EU-rättsliga regelverket som hindrar Sverige från att utöka kraven på bostadsrättsföreningars finansiella rapportering. I konsekvensutredningen uppges att förslaget inte strider mot de skyldigheter som följer av Sveriges EU-medlemskap.

Regelrådet kan konstatera att förslagsställarens redovisning är knapphändig, men finner ingen anledning att ifrågasätta förslagsställarens bedömning.

Regelrådet finner därför trots allt att förslagsställarens redovisning kan betraktas som godtagbar.

Särskild hänsyn till tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser

I remissen uppges att det är angeläget att förslagen träder i kraft så snart som möjligt då bostadsmarknaden är i stort behov av ett stärkt konsumentskydd. Med hänsyn till de återstående leden i lagstiftningsprocessen och berörda aktörers behov av att förbereda sig bedömer förslagsställaren att den tidigaste tidpunkten för ikraftträdande kan bli den 1 januari 2023. Det uppges vidare att de nya reglerna i årsredovisningslagen bör tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022.

De nya bestämmelserna om beräknad tidpunkt för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt, om information och betänketid vid tecknande av förhandsavtal samt om frånträde av förhandsavtal ska tillämpas på förhandsavtal som ingås från och med ikraftträdandet. Även kravet på en teknisk underhållsplan gäller, enligt förslagsställaren, från och med ikraftträdandet. Det uppges att en sådan plan ska bifogas de ekonomiska planer som upprättas från och med den tidpunkten. Slutligen uppges att den nya begränsningen av vilka avvikelser som får göras i stadgarna beträffande medlemmarnas rösträtt även gäller för de stadgar som

gäller vid ikraftträdandet. Stadgebestämmelser som strider mot de nya reglerna är ogiltiga från och med ikraftträdandet.

I konsekvensutredningen uppges att det saknas behov av särskilda informationsinsatser med anledning av förslaget.

Regelrådet vill understryka vikten av att alltid motivera bedömningar och ställningstaganden. En motivering hade varit önskvärd avseende behovet av informationsinsatser.

Regelrådet finner trots allt att förslagsställarens redovisning av särskild tidpunkt för ikraftträdande och behov av speciella informationsinsatser är godtagbar.

Berörda företag utifrån antal, storlek och bransch

I konsekvensutredningen uppges att förslaget bidrar till en mer välfungerande marknad för nyproduktion av bostadsrätter, att enskilda aktörers möjlighet begränsas till att få ett stort inflytande över en bostadsrättsförening och att förslaget medför ökade kostnader för byggföretag och bostadsrättsföreningar. Det uppges att marknaden för nyproducerade bostadsrätter vuxit kraftigt och att det år 2020 färdigställdes totalt 18 261 bostadsrätts-lägenheter i nybyggda hus jämfört med år 2010 då 5 561 färdigställdes. Vidare uppges att det också tillkommit flera nya aktörer på marknaden, däribland ett flertal mindre aktörer som saknar tillräckligt eget kapital för att finansiera byggprojekten. De använder därför förhandsavtal för att i ett tidigt stadium binda upp köpare, vilket innebär att förhandsavtal i dag ofta tecknas upp till två år före upplåtelsen.

Regelrådet kan konstatera att det saknas redovisning av de berörda företagens antal och storlek, men att det framgår att berörda företag utgörs av byggföretag. Det uppges att det tillkommit nya aktörer och att flertalet är mindre utan eget kapital för finansiering av byggprojekt.

Regelrådet finner att förslagsställarens redovisning av berörda företag utifrån antal och storlek är bristfällig, men att redovisningen utifrån bransch är godtagbar.

Påverkan på berörda företags kostnader, tidsåtgång och verksamhet

Administrativa kostnader

I konsekvensutredningen uppges att förslaget medför ett ökat krav på information som ska lämnas till en förhandstecknare vid köp av en nyproducerad bostadsrätt, liksom en betänketid om minst sju dagar för att förhandstecknaren ska få tid att överväga erbjudandet om att teckna förhandsavtal. Dessa förslagsdelar uppges påverka byggföretagen på så sätt att de behöver anpassa sin process för avtalsteckning. De behöver också ta fram den information som ska lämnas till förhandstecknaren och se till att den lämnas tillsammans med erbjudandet om att ingå ett förhandsavtal. Förslagsställaren bedömer att det handlar om standardinformation och att det till stor del därför handlar om en engångskostnad för att anpassa avtal och information till de föreslagna reglerna. Justeringar av informationen som därefter behöver göras vid varje nytt byggprojekt bedöms som mindre. Enligt förslagsställaren finns det också många aktörer på bostadsrättsmarknaden som redan idag erbjuder informationsmaterial till förhandstecknare och att anpassningskostnaden för dessa aktörer då

blir lägre. Förslagsställaren gör bedömningen att de ekonomiska kostnaderna för byggföretagen med anledning av informationskravet förväntas bli marginella.

Vidare uppges att den betänketid som föreslås för förhandstecknaren minskar risken för ogenomtänkta beslut, men förväntas inte medföra någon särskild extra kostnad för byggföretagen. Delförslaget om teknisk underhållsplan uppges vara förenat med vissa merkostnader för byggföretagen, liksom för bostadsrättsföreningar. De uppgifter som ska ingå i planen är, enligt förslagsställaren, dock i allmänhet väl kända varför det sällan bör handla om något omfattande merarbete. En något ökad kostnad för extra tidsåtgång vid intygsgivningen tillkommer emellertid, då den tekniska underhållsplanen ska ingå som en bilaga till den ekonomiska planen. Merkostnaderna kan dock förväntas bli marginella i förhållande till projektets kostnader i stort.

Regelrådet kan konstatera att det saknas redovisning av uppskattad tidsåtgång för att leva upp till dels informationskraven inför en förhandstecknares köp av nyproducerad bostadsrätt, dels kraven på teknisk underhållsplan, dels på intygsgivning. Regelrådet kan också konstatera att förslagsställaren bedömer att den ökade administrativa kostnader som följer av tidsåtgången blir marginella och att bedömningen motiveras. Regelrådet anser likväl att det hade förbättrat konsekvensutredningens kvalitet om det funnits en ungefärlig tidsuppskattning, åtminstone för upprättandet av en teknisk underhållsplan, då den kostnaden är löpande i motsats till upprättandet av informationsmaterialet.

Regelrådet finner likväl att förslagsställarens redovisning av förslagets administrativa kostnader kan betraktas som tillräcklig och därmed godtagbar.

Andra kostnader och verksamhet

I konsekvensutredningen uppges att regleringen om att stadgebestämmelser som innebär en avvikelser från att varje medlem har en röst inte ska gälla stärker skyddet för bostadsrätts-havare och leder till sundare bostadsrättsföreningar. Genom att möjligheten för en aktör att tillskansa sig ett oproportionerligt inflytande i en förening tas bort, säkerställs, enligt förslagsställaren, att medlemmarna kan utöva sina demokratiska rättigheter i föreningen. Det uppges att regleringen i detta avseende försvårar så kallad kapning av bostadsrättsföreningar. Såvitt förslagsställaren känner till är det mycket ovanligt med sådana stadgevillkor som nu blir utan verkan. Konsekvenserna bedöms därmed bli begränsade för bostadsrättsmarknaden i stort. Det uppges att för några föreningar kan förslaget dock innebära att stadgarna behöver ändras och därmed också affärsmodellen för exempelvis byggföretag som tillämpar sådana stadgebestämmelser.

Regelrådet anser att förslagsställaren borde ha redovisat hur regleringen påverkar de mindre aktörer som saknar tillräckligt eget kapital för att finansiera byggprojekten och som därför använder förhandsavtal för att i ett tidigt stadium binda upp köpare. Regelrådet anser att det i sammanhanget också är viktigt att få veta hur många sådana aktörer det finns, storleken på företagen (se Regelrådets bedömning under rubriken för berörda företag) en beskrivning av företagens eventuella verksamhet i övrigt samt en bedömning av om författningsförslaget kan komma att påverka företagets verksamhet på ett avgörande sätt så att de riskerar att tvingas upphöra som byggföretag, vilket i så fall eventuellt även skulle kunna påverka konkurrensförhållanden på byggmarknaden.

Regelrådet finner därför att förslagsställarens redovisning av förslagets andra kostnader och påverkan på företagens verksamhet är bristfällig.

Påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag

Regelrådet kan konstatera att det saknas redovisning dessa förhållanden. Regelrådet saknar därför möjlighet att göra en bedömning.

Regelrådet finner att förslagsställarens redovisning av förslagets påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag är bristfällig.

Regleringens påverkan på företagen i andra avseenden

Regelrådet kan konstatera att det saknas redovisning, varför det inte går att göra en bedömning.

Regelrådet finner därför att förslagsställarens redovisning av regleringens påverkan på företagen i andra avseenden är bristfällig.

Särskilda hänsyn till små företag vid reglernas utformning

Regelrådet kan konstatera att det saknas redovisning, varför det inte går att göra en bedömning.

Regelrådet finner därför att förslagsställarens redovisning av särskild hänsyn till små företag vid reglernas utformning är bristfällig.

Sammantagen bedömning

Regelrådet kan konstatera att förslagsställarens redovisning är bristfällig i flera avseenden och att flera av dessa avser uppgifter som är grundläggande för att det ska gå att förstå hur förslaget påverkar berörda företag. Exempel på sådana uppgifter är redovisning av berörda företags antal och storlek, andra kostnader än de administrativa, liksom påverkan på företagets fortsatta verksamhet och på konkurrensförhållanden. Det finns därutöver ytterligare punkter där det helt saknas redovisning.

Regelrådet finner därför att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Stöd till regelgivare i konsekvensutredningsarbetet finns i [Tillväxtverkets handledning för konsekvensutredning](#).

Regelrådet

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 8 december 2021.

I beslutet deltog: Claes Norberg, ordförande, Cecilia Gunne, Hans Peter Larsson, och Lennart Renbjer.

Ärendet föredrogs av: Annika LeBlanc.



Claes Norberg
Ordförande



Annika LeBlanc
Föredragande