

Stockholm den 21 december 2021

R-2021/2328

Till Justitiedepartementet

Ju2021/03758

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 29 oktober 2021 beretts tillfälle att avge yttrande över promemorian Tryggare bostadsrätt.

Sammanfattning

Advokatsamfundet ställer sig generellt sett positivt till de författningsändringar som föreslås i promemorian, men anser att förslagen i alla delar inte är tillräckligt tydliga och väl övervägda för att läggas till grund för det fortsatta lagstiftningsarbetet. Advokatsamfundet avstyrker därför att förslaget i nuvarande form läggs till grund för lagstiftning. Förslagen är i flera avseenden dels otydliga, dels mindre väl samordnade med annan lagstiftning på området. Delar av lagförslagen är ovanligt detaljerade vilket därtill leder till extra behov av tydlighet kring de begrepp som används. Sådan tydlighet saknas dock i nuvarande förslag. Förslag på ändring i årsredovisningslagen utgår vidare från att den relation som regleras alltid kan likställas med sådan mellan näringsidkare och konsument. Advokatsamfundet vill i detta sammanhang framhålla att transaktioner avseende bostadsrätter många gånger emellertid berör jämställda parter, där ingen av dem idkar näring på området. Förslaget om lagreglering av vissa nyckeltal i just bostadsrättsföreningars förvaltningsberättelser kan därmed inte grundas på konsumenträttsliga överväganden, utan bör snarare ta sikte på regleringen av en viss marknad och dess informationsinnehåll. I denna del saknar dock Advokatsamfundet en analys av vad en sådan reglering skulle kunna få för effekter för bl.a. befintliga



innehavare av bostadsrätt och den marknadspåverkan som en sådan reglering skulle medföra. Även det sistnämnda behöver övervägas ytterligare i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Synpunkter

Allmänt

Med anledning av det ovan sagda som berör konsumentskydd kan Advokatsamfundet instämma i den omständigheten att detta kan behöva stärkas, framförallt genom att vissa omständigheter som rör sådant som upplåtelsestartpunkt samt tidpunkt för tillträde av bostadsrätten och föreningens ekonomiska förutsättningar i sådant sammanhang bättre regleras i lag. Det noteras dock att särskild reglering i förhandsavtal kring vid vilken tidpunkt som tillträde till bostadsrätten ska ske eller under vilka förutsättningar tidpunkten kan ändras inte finns med i förslaget, utan att den frågan överlämnas till rättstillämpningen.

När det gäller de enskilda författningsförslagen, och analysen av deras konsekvenser, har Advokatsamfundet följande synpunkter.

3 kap. 1 a § bostadsrättslagen

Författningsförslaget i 3 kap. 1 a § medför ett mycket långtgående krav på upplysning som riskerar att komma att mötas av mer standardiserade och omfångsrika texter, vilkas innehåll kan vara mindre väl anpassat till det specifika projekt det avser. Sådana standardiseringar kan innebära en falsk trygghet för konsumenten, och stärker således inte konsumentens skydd på bostadsmarknaden.

Förslaget anger vidare att det till den ekonomiska planen ska bifogas en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. I förslaget anges inte hur redovisningen ska utformas, utan endast vissa hållpunkter för denna. Det bör dock vara uppenbart att sådana faktorer som prisutveckling, allmän utveckling i samhället samt andra förutsättningar, med den angivna tidshorisonten kommer att ändras på sätt som avsevärt mer kan komma att påverka en bostadsrättsförenings ekonomi. Uppgifterna riskerar därför att ge konsumenterna en falsk trygghet.

Advokatsamfundet anser att det vore lämpligare att tydliggöra de huvudsakliga komponenternas tekniska livslängd och därmed indirekt behovet av åtgärder. På det



sättet skulle konsumenter kunna få en bättre uppfattning om läget framgent och lättare kunna överblicka vilka åtgärder som på sikt behöver utföras.

5 kap. 6 a och 6 b §§ bostadsrättslagen

I förslaget görs inte någon åtskillnad mellan ombildning och nyproduktion, trots att förutsättningarna bör vara annorlunda på ett sätt som kunde motivera särskiljande reglering. Någon närmare analys av frågan har inte redovisats.

Till det ovan sagda kommer att föreslagna formuleringar till viss del är otydliga och svepande. För att kravet på uppgifter ska vara till nytta för konsumenter måste regleringen vara tydlig, lättbegriplig och medföra att uppgifter som lämnas senare kan jämföras mellan olika projekt.

Vad gäller frågan om erbjudandet att inför tecknande av ett förhandsavtal, bör det tydligt i lagtexten anges vad erbjudandet som regleras avser. Som är fallet nu omnämns detta endast i rubriken och i kommentarstexten. Vidare är det oklart från vilken dag betänketiden ska börja löpa samt hur erbjudandet ska utformas. Det bör tydligare framgå när erbjudandet ska anses lämnat samt hur svar ska ske. Eftersom avtalen inte behöver undertecknas kan svårigheter uppstå i bestämmandet av när avtalet ingicks och när tidsfrister börjar löpa.

En ytterligare komplikation med förslaget i denna del är att det inte synes vara beaktat att erbjudandet om att teckna förhandsavtal i dagsläget kan riktas till flera subjekt samtidigt och därmed med nödvändighet måste förses med reservation. Att, som i förslaget, utgå från de omständigheter som råder vid kreditgivning blir mot sådan bakgrund inte relevant. Här saknas erforderlig analys och överväganden för frågans reglering.

För att bättre reglera de omständigheter som förslaget syftar till och därmed åstadkomma ett väl fungerande konsumentskydd, anser Advokatsamfundet att det i stället borde övervägas att medge köparen/förhandstecknaren en ångerrätt från den dag bindande förhandsavtal ingåtts. Det bör även övervägas att i 5 kap. 3 § BRL införa ett krav på att sådant avtal ska vara underskrivet.

Med avseende på förslaget under 6 b § nämnda lag bör noteras att det innehåller breda formuleringar med oklart krav på innehåll. Med sådan utgångspunkt finns risk för att det önskade syftet med jämförbarhet och transparens inte uppnås.



Som exempel på breda och otydliga begrepp kan bl.a. följande nämnas.

På flera ställen i förslaget används begreppet ”byggföretaget”, utan särskild definition. Det är därmed oklart vem som omfattas av begreppet. I exempelvis nyproduktionsprojekt förekommer olika ansvariga parter, som kunde vara att se som byggföretag, så som markförvärvare, entreprenörer, initiativtagare, ansvariga för projektet eller liknande.

Punkterna 3, 4 och 5 i förslaget är komplexa och det är oklart i vilken omfattning och på vilken detaljnivå som uppgifterna ska lämnas. Exempelvis är oklart om punkten 4 avser annan information än den som ska upptas i en kostnadskalkyl, vilket det redan finns föreskrivet vad en sådan ska innehålla. Om annan information ska anges bör det klargöras från lagstiftarens håll.

Som ett ytterligare exempel på oklarhet kan nämnas uttrycket ”privatekonomiska risker för förhandstecknaren som är förknippade med avtalet”. Det är en mycket svepande formulering som skulle kunna tolkas på många olika sätt och leda olika långt beroende på ambitionsnivå hos ”byggföretaget”. Det kan också noteras att vad som gjorde att många inte kunde fullfölja sina förhandsavtal var införandet av amorteringskrav under 2017, i kombination med ett utökad utbud på bostadsmarknaden för nyproducerade lägenheter.

Vidare innebär förslaget i punkten 7 risk för oklarhet. Det behöver klarläggas hur punkten förhåller sig till 5 kap. 8 § BRL. Av stadgandet framgår redan vad som händer om avgifterna avviker och att det kan ge rätt att frånträda avtalet. Kan man däremot genom förslaget i punkten 7 om ändrade avgifter redan anses ha flaggat för att ändring kan ske och att det inte ses som en väsentlig förändring om sedan avgifter ändras? Om det kan förespås vara en konsekvens av skrivningen skyddas inte konsumenten, och innebär i praktiken ett sämre konsumentskydd.

Angående kommentar till kap. 5 i motivering under rubrik Skäl till motivering s. 15 finns skrivelse kring ”byggande styrelse”. Det är olyckligt om motiven till lagändring stipulerar att ledamöterna i en bostadsrättsförening under uppförande skulle ha något annat ansvar eller utgå ifrån att ledamöterna genomför sitt uppdrag på ett sämre sätt än det som åvilar varje styrelseledamot i alla juridiska personer endast för att ledamöterna har tillsatts av visst annat bolag.



Enligt lag har styrelsen ansvar för organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta ansvar åvilar alla styrelseledamöter. Vidare är styrelsen skyldig att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation samt att se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och de ekonomiska förhållandena i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Om vissa uppgifter delegeras till andra, ska styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

Ledamöternas roll i en s.k. byggstyrelse kräver på samma sätt som i alla styrelser ett ansvarstagande och uppföljning för att också säkerställa att styrelsen hanterar sin förvaltning på sätt som är oberoende till andra juridiska personer. Om delegation sker till en ledamot med anknytning till exploitören, kan det krävas att extra tillsyn utförs. Det innebär dock inte per automatik att ledamot som är utsedd av annan därmed har detta bolags intressen ställda framför bostadsrättsföreningens. Ledamöterna har att fatta beslut om förvärv av fastighet, aktier, genomföra byggnationen, ingå samtliga nödvändiga beslut för bostadsrättsföreningens anskaffning och uppförande av fastigheten utifrån de affärsmässiga villkor som kan ingås.

Förslag till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554)

Som angivits i promemorian har syftet med föreslagna förändringar varit att stärka konsumentskyddet. Föreslagna ändringar i årsredovisningslagen innebär emellertid inget stärkt konsumentskydd enligt Advokatsamfundet. De föreslagna förändringarna avser att reglera förhållandet mellan två likställda parter. Det är inte brukligt att i lag reglera jämförelsematerial och föreskriva krav på marknadsinformation på föreslaget sätt och därmed att på denna detaljnivå gå in i lag och detaljstyra.

Advokatsamfundet ifrågasätter därför förslagen till förändring i årsredovisningslagen.

6 kap. 3 a §

För att föreskrivet material ska vara till nytta för konsumenten måste uppgifterna som lämnas vara jämförbara.

Avseende punkten 1: Om syftet med skrivningen är att göra årsavgifter jämförbara mellan olika föreningar, bör det också framgå vad årsavgiften i bostadsrättsföreningen omfattar. Det förekommer att årsavgift fördelas såsom årsavgift grund/bas som debiteras enligt andelstal och att årsavgift även utgår för t.ex. hushållsel, uppvärmning,



varmvatten, efter faktisk förbrukning samt avgift för bredband/telefoni med fast belopp per lägenhet. Förhållandena kan variera mellan olika bostadsrättsföreningar och därför bör det framgå vilka förutsättningar som gäller för lämnade uppgifter.

Avseende punkten 2: Det bör förtydligas hur skuldsättningen ska beräknas.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander