

Lagrådsremiss

Tryggare bostadsrätt

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 10 februari 2022

Morgan Johansson

Erik Hällströmer
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt ska stärkas. I dag har tryggheten för den som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt flera brister. Detsamma gäller tryggheten för de som är medlemmar i en bostadsrättsförening. Förslagen syftar till att komma till rätta med dessa problem.

Bland nyheterna kan följande nämnas:

- En förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. En betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet.
- Den beräknade tiden för upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt, som anges i ett förhandsavtal, ska inte få omfatta ett tidsintervall om mer än tre månader.
- Ett upplåtelseavtal som innebär att bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen ska innehålla ett bestämt datum för tillträde.
- Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas.
- En medlem i en bostadsrättsförening ska inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
- En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2024 i den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivarna och i övrigt den 1 januari 2023.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	5
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	18
2.3	Förslag till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554)	20
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	22
2.5	Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2021:516)	24
3	Ärendet och dess beredning	25
4	Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden behöver stärkas	25
5	Stärkt skydd för den som ingår ett förhandsavtal	27
5.1	Regler om erbjudandet införs i lag	27
5.2	En rätt till betänketid införs	31
5.3	Ytterligare krav på förhandsavtalets innehåll	33
5.4	Den beräknade tiden för upplåtelse snävas in	34
5.5	Informationsskyldighet vid väsentliga avvikelser	37
5.6	Ökade möjligheter att frånträda förhandsavtalet	38
5.7	Andra föravtal ska vara ogiltiga	41
6	Den ekonomiska planen	44
7	Intygsgivarna	47
7.1	Intygsgivarnas oberoende	47
7.2	Krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare	50
8	Stärkt skydd för den som ingår ett upplåtelseavtal	51
8.1	Den slutliga kostnaden ska redovisas i en ekonomisk plan	51
8.2	Ytterligare krav på upplåtelseavtalet och mäklarens objektsbeskrivning	52
9	Förbättrad ekonomisk information	55
9.1	Bristande kunskap om bostadsrättsföreningars ekonomi	55
9.2	Mer lättillgängliga årsredovisningar	56
9.3	Fastighetsmäklare ska upplysa om den indirekta skuldsättningen	60
10	Medlemmarna ska ha lika rösträtt	62
11	Tydligare regler om bostadsrättshavares renoveringar	64
11.1	Det råder osäkerhet om vad som gäller	64
11.2	Det ska klarare framgå vilka åtgärder som är tillståndspliktiga	65
11.3	Hyresnämnden ska kunna godkänna en åtgärd	68
11.4	Skarpare sanktioner mot olovliga åtgärder	70

12	Kooperativ hyresrätt.....	71
13	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	73
14	Konsekvenser.....	75
15	Författningskommentar.....	80
15.1	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	80
15.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	102
15.3	Förslaget till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554).....	103
15.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.....	105
15.5	Förslaget till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2021:516).....	107
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet (SOU 2017:31).....	108
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag (SOU 2017:31).....	122
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser (SOU 2017:31).....	141
Bilaga 4	Lagförslagen i promemorian Tryggare bostadsrätt.....	142
Bilaga 5	Förteckning över remissinstanser (promemorian Tryggare bostadsrätt).....	149

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554),
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
5. lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2021:516).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)¹

dels att 5 kap. ska upphöra att gälla,

dels att nuvarande 3 kap. 3 a § ska betecknas 3 kap. 3 b §,

dels att 3 kap. 1 och 3 §§, 4 kap. 2 och 5 §§, 7 kap. 7, 12 a, 18, 20, 21 och 24 §§, 9 kap. 14 §, 10 kap. 1 a och 3 §§ och 11 kap. 3 och 5 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 5 kap., och två nya paragrafer, 3 kap. 1 a och 3 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

1 §²

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, *skall* en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. *Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen skall också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.*

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, *ska* en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket.

1 a §

Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av bostadsrättsföreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en

¹ Senaste lydelse av

5 kap. 2 § 2004:247

5 kap. 3 § 2003:31

5 kap. 5 § 2004:247

5 kap. 6 § 2003:383

5 kap. 7 § 1995:1464

² Senaste lydelse 2004:247.

5 kap. 8 § 1995:1464.

ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Av planen ska det också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

3 §³

Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

En intygsgivare ska ha en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

3 a §

De som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om

1. valet av intygsgivare strider mot 3 §, eller

2. intygsgivarna tidigare har samarbetat i en sådan omfattning att ett fortsatt samarbete skulle kunna rubba förtroendet för deras opartiskhet.

4 kap.

2 §⁴

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan *eller på en föreningsstämma*, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt *utan tillstånd av Bolagsverket*.

Bolagsverket *skall* lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna *jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift*.

Bolagsverket *skall* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år *förflutit efter* det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. *Har* talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. *En lägenhet får dock upplåtas om Bolagsverket lämnar tillstånd till det*.

Bolagsverket *ska* lämna tillstånd om

2. föreningen ställt betryggande

säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen *och, i förekommande fall, upplåtelseavgift* till bostadsrättshavarna.

Bolagsverket *ska* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan *det har gått* ett år *från* det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. *Om en* talan om ersättning *har* väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

5 §⁵

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I *upplåtelsehandlingen skall* följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser *samt* de belopp som *skall* betalas som insats *och* årsavgift *samt* i förekommande fall upplåtelseavgift.

Ett avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I *upplåtelseavtalet ska* följande anges:

1. parternas namn,
2. den lägenhet *med eventuell mark och andra utrymmen som* upplåtelsen avser, *och*

3. de belopp som *ska* betalas som insats, årsavgift *och, i förekommande fall, upplåtelseavgift*.

⁴ Senaste lydelse 2004:247.

⁵ Senaste lydelse 1993:411.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

5 kap. Förhandsavtal

Rätt att ingå förhandsavtal

1 § En bostadsrättsförening får ingå ett avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt en person som tecknar sig för lägenheten (förhandstecknaren). Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt förhandstecknaren. Förhandstecknaren är för sin del skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Ett annat avtal än ett förhandsavtal vars syfte är framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt är ogiltigt.

Erbjudande om förhandsavtal

2 § 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 förhandstecknaren. Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor. Förhandstecknaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet.

Information som ska lämnas tillsammans med erbjudandet

3 § Tillsammans med och i samma form som ett erbjudande enligt 2 § ska bostadsrättsföreningen lämna klar och begriplig information om

1. föreningens namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress,

2. byggföretagets namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress,

3. de viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet och i avtalsförhållandet med förhandstecknaren till och med tillträdet till lägenheten, med uppgift om vid vilken tidpunkt stegen beräknas inträffa,

4. föreningens ekonomi och de ekonomiska risker som föreningen är föremål för,

5. de privatekonomiska risker för förhandstecknaren som är förknippade med avtalet,

6. huruvida och under vilka förutsättningar som förhandstecknarens lägenhet eller andra delar av föreningens hus och mark kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt, jämfört med vad som är förutsatt av parterna när förhandsavtalet ingås,

7. huruvida och under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna enligt 4 § 5 kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt,

8. den rätt att få information om väsentliga avvikelser från vad som är avtalat som förhandstecknaren har enligt 11 §,

9. vilket direkt eller indirekt inflytande som byggföretaget eller andra utomstående har eller kommer att ha i föreningen,

10. huruvida och under vilka förutsättningar som föreningen har möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller om fel upptäcks i föreningens hus, och

11. den rätt att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet som finns enligt 13 §, villkoren för att frånträda avtalet och den rätt till ersättning som förhandstecknaren har enligt 15 § om avtalet frånträds.

Avtalets innehåll

4 § Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. I avtalet ska följande anges:

1. parternas namn,
2. den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som avses bli upplåten med bostadsrätt,
3. uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus,
4. beräknad tid för upplåtelsen,
5. de beräknade avgifterna för bostadsrätten, och
6. belopp som lämnas i förskott, om sådant förekommer.

5 § Den beräknade tiden för upplåtelsen får inte avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

6 § De beräknade avgifterna för bostadsrätten ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget ska det framgå

1. att de uppgifter som lämnas i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, och

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem.

Styrelsen ska hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan förhandsavtalet ingås.

Ogiltighet

7 § Ett förhandsavtal som ingås i strid med 2–6 §§ är ogiltigt. En ringa brist i den information som ska lämnas enligt 3 § innebär dock inte att avtalet är ogiltigt.

Rätt att ta emot förskott

8 § En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som har tecknat ett förhandsavtal och om Bolagsverket har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får omfatta ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635).

9 § Bolagsverket ska lämna tillstånd till en bostadsrättsförening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 6 §, och

2. föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Bolagsverket ska på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt eller mottagna förskott har återbetalats.

Överlåtelse eller pantsättning av förhandsavtalet

10 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make eller sambo i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt förhandsavtalet. En överlåtelse eller pantsättning i strid med detta är ogiltig.

Information om väsentliga avvikelser

11 § Bostadsrättsföreningen ska så snart som möjligt skriftligen informera förhandstecknaren om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat.

När ett förhandsavtal upphör att gälla vid ombildning

12 § Ett förhandsavtal som avser en lägenhet i ett hus som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt upphör att gälla om förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Avtalet upphör dock inte att gälla om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne har övertagit hyresrätten till lägenheten.

Förhandstecknarens rätt att frånträda förhandsavtalet

13 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar lägenheten med hyresrätt,

2. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida,

3. de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet, eller

4. lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

En förhandstecknare som vill frånträda avtalet enligt första stycket 3 eller 4 ska säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den

dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelserna.

14 § Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 §, upphör avtalet i de fall som avses i 13 § första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

Rätt till ersättning

15 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt 12 eller 13 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),

2. rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han eller hon med föreningens godkännande har åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom eller henne, och

3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.

Första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller föreningen har tagit emot förskott i strid med 8 § första stycket.

7 kap.

7 §⁶

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd *i lägenheten* utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av *befintliga* ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får *inte* vägra att *medge* tillstånd till en åtgärd *som avses i första stycket* om *inte åtgärden* är till påtaglig skada eller olägenhet för

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra *en* åtgärd *i lägenheten* som innefattar

2. *installation eller* ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. *installation eller ändring av anordning för ventilation,*
4. *installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*
5. *någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att *ge* tillstånd till en åtgärd *endast* om *den* är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. *Om styrelsen har vägrat*

⁶ Senaste lydelse 2003:31.

föreningen.

tillstånd till en åtgärd får bostadsrättshavaren ändå utföra den om hyresnämnden ger tillstånd.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket.

12 a §⁷

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § *i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras* eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen *i lägenhetens skick* så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 §, *eller utför en åtgärd i strid med 7 §, så att någon annans säkerhet äventyras* eller det finns risk för omfattande skador på *någon* annans egendom och *bostadsrättshavaren* inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

18 §⁸

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflytning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt *vanvårdas* eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägen-

5. om lägenheten *vanvårdas* på *något* annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som

⁷ Senaste lydelse 2003:31.

⁸ Senaste lydelse 2014:319.

heten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrätts-havare enligt samma paragraf har,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, *samt*

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för närings- verksamhet eller *därmed likartad* verksamhet, *vilken utgör* eller *i vilken till en inte oväsentlig del ingår* brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostads- rättshavare enligt samma paragraf har,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för *sådan* näringsverksamhet eller *liknande* verksamhet *som är brottslig* eller *där* brottsligt förfarande *ingår till en inte oväsentlig del* eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, *eller*

9. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första eller andra stycket.

20 §⁹

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5–7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 18 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

⁹ Senaste lydelse 2004:390.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller *vad* som sägs i 18 § 5 även om *någon tillsägelse* om rättelse *inte har skett*. Vid sådana störningar *får uppsägning* som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *skall* dock skickas till socialnämnden.

Fjärde stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller *det* som sägs i 18 § 5 även om *bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse*. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet *får bostadsrättshavaren sägas upp* utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *ska* dock skickas till socialnämnden. *Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 §.*

21 §¹⁰

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1–3 *eller* 5–7 *men sker* rättelse innan föreningen har sagt upp *bostadsrättshavaren* till avflyttning, *får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden*. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 *eller* 7 *eller* inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av *ett* förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 *eller* 9 *får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse* innan föreningen har sagt upp *honom eller henne* till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på *ett* förhållande som avses i 18 § 4 *eller* 7. *Detsamma gäller om föreningen* inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på *ett* förhållande som avses i 18 § 2 *eller* 9 *har* sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

24 §¹¹

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av en orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av en orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

9 kap.

14 §¹²

Bestämmelserna om föreningsstämman i 6 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller för bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

1. *En avvikelse i stadgarna från att varje medlem har en röst är endast tillåten för en medlem som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme.* Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst.

2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt utsedda fullmäktige.

3. Bestämmelserna om poströstning i 6 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar gäller inte.

4. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i stadgarna. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

5. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita sin make eller sambo eller en annan medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

¹¹ Senaste lydelse 2003:31.

¹² Senaste lydelse 2018:715.

6. Bestämmelserna i 23 § och 24 § första stycket gäller i stället för 6 kap. 35 och 36 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

10 kap.

1 a §¹³

Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina *åligganden* enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 §, *skall* han eller hon ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättsinnehavare den skada som därigenom uppkommit. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina *skyldigheter* enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 6 §, *ska* han eller hon ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättsinnehavare den skada som därigenom uppkommit. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

3 §¹⁴

Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 8 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 och 9 a §§, eller
6. inte för lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

11 kap.

3 §¹⁵

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas till Svea hovrätt:

1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,
2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,
3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,
4. *tillstånd till en åtgärd i en lägenhet enligt 7 kap. 7 §,*
4. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och
5. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och
5. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.
6. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

¹³ Senaste lydelse 2003:31.

¹⁴ Senaste lydelse 2016:111.

¹⁵ Senaste lydelse 2019:247.

5 §¹⁶

*Beslut om behörighet som intygs-
givare enligt 3 kap. 3 § om det
meddelats av myndighet som rege-
ringen bestämt, och beslut i ärende
om tillstånd att upplåta bostadsrätt
enligt 4 kap. 2 § eller om förskott
enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos
allmän förvaltningsdomstol.*

*Ett beslut om behörighet som intygs-
givare enligt 3 kap. 3 § eller om
godkännande av intygsgivare enligt
3 kap. 3 a § får överklagas till
allmän förvaltningsdomstol, om
beslutet har meddelats av en myn-
dighet som regeringen har bestämt.
Detsamma gäller beslut i ett ärende
om tillstånd att upplåta bostadsrätt
enligt 4 kap. 2 § eller om förskott
enligt 5 kap. 9 §.*

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2024 i fråga om 3 kap. 1, 1 a, 3 och 3 a §§ och i övrigt den 1 januari 2023.

2. De äldre lydelserna av 3 kap. 3 § och 5 kap. 3 § gäller fortfarande vid registrering av en ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som har upprättats och försetts med intyg av intygsgivare före ikraftträdandet.

3. De äldre lydelserna av 7 kap. 7, 12 a, 18, 20, 21 och 24 §§ gäller fortfarande för en åtgärd som en bostadsrättshavare har utfört i lägenheten före ikraftträdandet.

4. Den äldre lydelsen av 7 kap. 7 § gäller fortfarande om en tvist avse-
ende en åtgärd i en lägenhet har inletts vid domstol före ikraftträdandet.

¹⁶ Senaste lydelse 1995:83.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
 - 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma *paragraf*, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, *åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2021:1098.

upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk, upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om årsredovisningslagen (1995:1554) dels att 2 kap. 1 § ska ha följande lydelse, dels att det ska införas en ny paragraf, 6 kap. 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

1 §¹

En årsredovisning ska bestå av

1. en balansräkning,
2. en resultaträkning,
3. noter, och
4. en förvaltningsberättelse.

I årsredovisningen för ett större företag ska det även ingå en kassaflödesanalys.

I årsredovisningen för ett större företag *eller en bostadsrättsförening* ska det även ingå en kassaflödesanalys.

6 kap.

3 a §

En bostadsrättsförening ska i förvaltningsberättelsen även lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat, däribland

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

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

2. De nya reglerna tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av 2022.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt dels att nuvarande 4 kap. 4 a § ska betecknas 4 kap. 4 b §, dels att 4 kap. 2 och 4 §§ och 6 kap. 3 § ska ha följande lydelse, dels att det ska införas två nya paragrafer, 4 kap. 2 a och 4 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

2 §

Innan ett beslut fattas enligt 1 §, skall föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan och hålla denna tillgänglig för hyresgästerna. *Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.*

Till planen skall fogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick.

Innan ett beslut fattas enligt 1 §, ska föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan och hålla denna tillgänglig för hyresgästerna.

2 a §

Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

Till planen ska det bifogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick.

4 §¹

Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg enligt 3 §, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 3 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon

Intygsgivare ska utses av föreningen bland dem som

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon

omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat den kooperativa hyresrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat den kooperativa hyresrättsföreningen eller *som har* hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

En intygsgivare ska ha en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

4 a §

De som föreningen utser till intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om

1. valet av intygsgivare strider mot 4 §, eller

2. intygsgivarna tidigare har samarbetat i en sådan omfattning att ett fortsatt samarbete skulle kunna rubba förtroendet för deras opartiskhet.

6 kap.

3 §

Beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas *hos* allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 §, om det har meddelats av myndighet som regeringen har bestämt.

Ett beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas *till* allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller *ett* beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 § *eller om godkännande av intygsgivare enligt 4 kap. 4 a §*, om det har meddelats av *en* myndighet som regeringen har bestämt.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2024.
 2. Den äldre lydelsen av 4 kap. 4 § gäller fortfarande vid registrering av en ekonomisk plan som har upprättats och försetts med intyg av intygsgivare före ikraftträdandet.

2.5 Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2021:516)

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

15 §

Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla uppgifter om

1. bostadsrättsföreningens

namn,

2. pantsättning av bostadsrätten,

3. andelstal,

4. upplåten mark,

5. lägenhetens nummer, storlek och årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, och

6. driftskostnader

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan.

Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla *bostadsrättsföreningens namn och uppgifter om*

1. pantsättning av bostadsrätten,

2. andelstal,

3. lägenhetens nummer och storlek,

4. mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt,

5. lägenhetens årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften,

6. bostadsrättens indirekta netto-skuldsättning, och

7. driftskostnader.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade 2015 att utse en särskild utredare för att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Utredningen överlämnade i april 2017 sitt betänkande Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2017/03881).

Inom Justitiedepartementet upprättades i oktober 2021 promemorian Tryggare bostadsrätt (Ju2021/03758). Lagförslagen i promemorian, som kompletterar förslagen i betänkandet, finns i *bilaga 4*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 5*. Remissvaren finns tillgängliga i ärendet. Som en del av remissförfarandet höll Justitiedepartementet i december 2021 ett remissmöte där förslagen i promemorian presenterades och deltagarna fick möjlighet att hålla ett muntligt anförande och ställa frågor.

Även riksdagen har uppmärksammat brister i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden och i tillkännagivanden 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).

Lagrådsremissen innehåller de förslag från betänkandet och den kompletterande promemorian som regeringen nu avser att gå vidare med. De förslag i betänkandet som avser det rättsliga skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning (betänkandets kapitel 10) har ett samband med frågor som ingår i Bostadsrättsregisterutredningen (Fi 2020:10) och bör behandlas tillsammans med de förslag som kan komma att lämnas av den utredningen. De förslagen bereds därför vidare i Regeringskansliet. Övriga förslag i betänkandet bereds inte vidare. Det innefattar förslaget om krav på komponentavskrivning för bostadsrättsföreningar (betänkandets avsnitt 6.4.5), som har fått omfattande kritik av flera remissinstanser och som inte bör föras vidare utan ett bredare underlag.

4 Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden behöver stärkas

Utvecklingen på bostadsrättsmarknaden

I Sverige finns det ungefär en miljon bostadsrättslägenheter och närmare 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Sedan den nuvarande bostadsrättslagen (1991:614) infördes har marknaden för bostadsrätter förändrats markant. De senaste åren har det genomsnittliga priset för både nyproducerade och äldre bostadsrätter stigit kraftigt. Under 2020 såldes det 115 700 bostadsrätter till ett sammanlagt värde av 291 miljarder kronor på den s.k. begagnatmarknaden, dvs. inte inräknat nyproduktion. Under 2010 var det

sammanlagda värdet ungefär hälften så stort. Medelpriset för en bostadsrätt 2020 var 2,5 miljoner kronor.

Det reala priset för en genomsnittlig bostadsrätt har 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. Detta förhållande har gjort att hushållen tar betydligt större lån än tidigare för att kunna finansiera sina bostadsköp. I Riksrevisionens granskning av konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (granskningsrapporten Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter, RiR 2020:3) framhålls att det i dag är köparna som bär risken för stigande räntor och andra förändrade ekonomiska förhållanden. Efter omläggningen av den statliga bostadspolitiken under 1990-talet har länestrukturen vid nyproduktion av bostadsrätter förändrats från att bostadsrättsföreningen finansierade över 90 procent av produktionskostnaderna med hjälp av statligt subventionerade lån, till att de enskilda köparna numera genom sin insats täcker ca 75 procent av produktionskostnaderna.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har också vuxit kraftigt. År 2020 färdigställdes det totalt 18 261 bostadsrättslägenheter i nybyggda hus. Det kan jämföras med att det år 2010 färdigställdes 5 561 stycken. Det har 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 flera år före det att lägenheten upplåts med bostadsrätt (se s. 22 i granskningsrapporten). Av lagförarbetena framgår att man när reglerna om förhandsavtal infördes såg framför sig att förhandsavtalen skulle behöva ingås sex till tolv månader före inflyttningen (SOU 1988:14 s. 122).

Processen för köp av en nyproducerad lägenhet är inte bara lång utan även komplicerad. Under processen ingår den bostadssökande i allmänhet ett flertal avtal, ibland med ett byggföretag som motpart, ibland med en bostadsrättsförening. Processen inleds ofta med tecknandet av ett icke bindande boknings- eller reservationsavtal, därefter följt av förhandsavtal, upplåtelseavtal och tillträde till lägenheten. Under processen leds bostadsrättsföreningen typiskt sett av en styrelse som består av representanter för byggföretaget. Styrelseposterna lämnas över till en medlemsstyrelse först senare i processen.

Behov av åtgärder

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

Riksrevisionen rekommenderar regeringen att se över bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter för att säkerställa att köpare av nypro-

ducerade bostadsrätter omfattas av ett ändamålsenligt konsumentskydd, i linje med hur det ser ut på andra konsumentmarknader. Skyddet bör enligt Riksrevisionen innebära att näringsidkaren har ett ansvar för leverans av varan till köparen. Översynen bör enligt Riksrevisionen vidare beakta behovet av att förtydliga fastighetsmäklarens roll och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion, behovet av att begränsa köparnas privatekonomiska risk efter tecknandet av förhandsavtal, t.ex. vid prisnedgångar, behovet av bestämmelser som definierar vad som utgör en hållbar ekonomi i en byggmästarbildad bostadsrättsförening och behovet av att köparen inför köpet av en nyproducerad bostadsrätt ska få information om risker (se s. 63 i granskningsrapporten).

I sina tillkännagivanden har riksdagen uppmanat regeringen att återkomma med förslag till åtgärder som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, bl.a. när det gäller förseningar och information till konsumenterna (bet. 2019/20:CU9 punkt 4, rskr. 2019/20:169, och bet. 2020/21:CU2 punkt 1 och 2, rskr. 2020/21:50).

Bristerna i konsumentskyddet för den som köper en nyproducerad bostadsrätt har också uppmärksamats av Konsumentverket i Konsumentrapporten 2017 (s. 42–44). Även Konsumentverket föreslår att bostadsrättslagen ses över och att skyddet för köparen stärks.

Krav på längre gående åtgärder

Flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, *Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)*, *Konsumentverket* och *Sveriges advokatsamfund*, anser att lagstiftaren behöver ta ett större grepp om vissa av frågorna än vad som görs i denna lagrådsremiss. Några remissinstanser anser att marknaden för nyproduktion av bostadsrätter behöver stöpas om i grunden. De pekar bl.a. på de brister i konsumentskyddet som är förknippade med att den bostadsökande tecknar de viktigaste avtalen med en bostadsrättsförening som motpart, medan det i praktiken är en annan juridisk person, ett byggföretag, som är ansvarigt för byggprojektet. Så omfattande förändringar av förutsättningarna för nyproduktion av bostadsrätter skulle dock kräva noggranna överväganden, bl.a. för att bedöma vilken påverkan de skulle få på bostadsbyggandet. I det här lagstiftningsprojektet saknas det beredningsunderlag för sådana åtgärder. Regeringen avser dock att noga följa vilka effekter de förslag som nu lämnas får och kan återkomma till frågan om det behövs.

5 Stärkt skydd för den som ingår ett förhandsavtal

5.1 Regler om erbjudandet införs i lag

Regeringens förslag: 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 förhandstecknaren.

Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor och tillsammans med det ska föreningen lämna klar och begriplig information om bl.a. de viktigaste stegen i byggprojektet, avtalsrelationen med förhandstecknaren, föreningens ekonomi, privatekonomiska risker förknippade med avtalet, byggföretagets och andra utomståendes inflytande i föreningen, risken för att det under byggprojektet sker förändringar av bl.a. förhandstecknarens lägenhet och vilka möjligheter det finns att frånträda avtalet.

Ett förhandsavtal som ingås i strid med dessa regler ska vara ogiltigt. En ringa brist i den information som ska lämnas tillsammans med erbjudandet ska dock inte innebära att avtalet är ogiltigt.

Förslaget i promemorian överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslås det ingen ogiltighetsregel.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. Flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt, Bolagsverket, Boverket, Fastighetsägarna Sverige, Bostadsrätterna, HSB Riksförbund* och *Riksbyggen*, anser att det bör utvecklas vad som händer om kravet på erbjudande och information inte följs. *Riksbyggen* förutser att förslagen kommer att förlänga säljprocessen, vilket i sin tur kan försena byggstarten och leda till att den beräknade tidpunkten för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt inte blir möjlig att hålla. *Sveriges advokatsamfund* anser att det bör tydliggöras hur erbjudandet ska utformas samt att det tydligare bör framgå när det ska anses lämnat och hur det ska besvaras. Samfundet anser också att informationskraven innehåller otydliga termer. *Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)* ifrågasätter vissa av informationskraven, som enligt institutet innebär ett indirekt gillande av de negativa effekterna av att det är byggföretaget som kontrollerar bostadsrättsföreningen under byggprocessen. *Bostadsrätterna* anser att den information som lämnas även bör innehålla uppgifter om att det innebär en större ekonomisk osäkerhet för kvarvarande köpare om förhandstecknare tillåts lämna avtalet.

Skälen för regeringens förslag

Ett informationskrav stärker konsumentskyddet

Ett förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen av bostadsrätten (förhandstecknaren). Genom avtalet blir bostadsrättsföreningen skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt förhandstecknaren, som i sin tur blir skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt (5 kap. 1 § bostadsrättslagen). Förhandsavtalen tecknas ofta tidigt i byggprocessen och det kan vara flera år kvar till dess att förhandstecknaren kan flytta in i bostaden. Bland annat av den anledningen tar den som tecknar ett förhandsavtal ofta en relativt stor privatekonomisk risk. Det är rimligt att den som ingår ett sådant avtal är noga informerad om de risker som detta innebär. I den hittillsvarande regleringen saknas det emellertid informationskrav till skydd för förhandstecknaren.

I sin granskningsrapport (RiR 2020:3) analyserar Riksrevisionen bl.a. den information som köparna av nyproducerade bostadsrätter får inför

köpet (se s. 44–53, 61 och 62). Riksrevisionens slutsats är att köparna inte får tillräcklig och anpassad information om väsentliga risker och andra förutsättningar. Riksrevisionens genomgång av det säljmaterial som tillhandahålls inför köp visar att det är inriktat på livsstil och sällan ger information om risker förknippade med förhandsavtalet eller bostadsrättsföreningens ekonomi. Bland annat saknas det i allmänhet information om under vilka förutsättningar som köparen kan frånträda förhandsavtalet och om föreningens avtalsförhållande till bostadsutvecklaren. Den information som lämnas om lägenhetens utformning och kvalitet är enligt Riksrevisionen knapphändig och innehåller genomgående friskrivningar som är svåra att förstå för köparen. En av de rekommendationer som Riksrevisionen riktar till regeringen är att det bör ske en översyn av behovet av bestämmelser om att köparen inför köp av nyproducerade bostadsrätter ska få information om risker (s. 63).

I andra lagar finns det exempel på regler som kräver att näringsidkaren (eller motsvarande) innan avtalet ingås förser kunden med viss information om bl.a. avtalet och varan eller tjänsten. Sådana konsumentskyddande informationskrav finns i t.ex. lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler (distansavtalslagen), lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, marknadsföringslagen (2008:486), konsumentkreditlagen (2010:1846) och lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtal om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt. Något motsvarande informationskrav gäller alltså inte vid köp av en nyproducerad bostadsrätt.

Den som köper en nyproducerad bostadsrätt befinner sig nästan alltid i ett kunskapsmässigt underläge gentemot sin motpart i avtalet. Detta underläge är särskilt påtagligt i byggprocessens tidiga skeden, när många uppgifter är preliminära och det ibland kan vara flera år kvar till tillträdet till lägenheten. Ett starkare konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter förutsätter därför enligt regeringens mening skärpta krav på den information som lämnas till förhandstecknaren. Sådana krav bidrar till en mer välfungerande marknad med mer välinformerade kunder, vilket även ligger i bostadsutvecklarnas intresse. Flera av bostadsutvecklarna lämnar redan större eller mindre delar av den information som efterfrågas av Riksrevisionen. Ett lagstadgat krav kan emellertid bidra till att informationen blir mer heltäckande, strukturerad och jämförbar. Informationskraven i de ovan nämnda lagarna kan tjäna som förebild vid utformningen av de motsvarande reglerna avseende förhandsavtal.

Skyldigheten att lämna informationen bör ligga på bostadsrättsföreningen, i egenskap av förhandstecknarens motpart i förhandsavtalet. Regleringen bör innebära att den förening som vill ingå ett förhandsavtal med någon ska lämna honom eller henne ett för föreningen bindande erbjudande med samtliga avtalsvillkor. Tillsammans med erbjudandet bör det lämnas klar och begriplig information om avtalet och om de risker som är förknippade med det. Genom den rätt till betänketid som föreslås i avsnitt 5.2 får förhandstecknaren tid att ta till sig informationen och överväga följderna av avtalet.

Förutom att kravet på ett bindande erbjudande och information till förhandstecknaren leder till mer välinformerade kunder, skapar det också en lugnare och tydligare avtalssituation. Föreningens motpart kan lita på att det erbjudande som han eller hon har fått gäller under den lagstadgade

betänketiden och att föreningen inte kan vända sig till någon annan intresserad bostadsrättsköpare under den tiden.

Flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, *Boverket*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Bostadsrätterna*, anser att det bör förtydligas vad som händer om kraven på erbjudande och information inte följs. Regeringen instämmer i att detta behöver tydliggöras. Det görs lämpligast genom att låta kraven på erbjudande och information omfattas av den ogiltighetsregel som finns i 5 kap. bostadsrättslagen. Eftersom det i allt väsentligt handlar om formella krav på avtalsprocessen bör en sådan reglering inte orsaka några större problem för byggföretagen eller bostadsrättsföreningarna. Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna om erbjudande och information bör därmed vara ogiltigt. Det vore dock orimligt om också mindre brister i den information som lämnas tillsammans med erbjudandet skulle innebära att avtalet är ogiltigt. En sådan reglering skulle skapa alltför stor osäkerhet för båda parter och riskera att vara processdrivande. En ringa brist i informationen bör därför inte innebära att avtalet är ogiltigt. I författningskommentaren beskrivs närmare hur regleringen är avsedd att tillämpas.

Den information som ska lämnas

Den information som ska lämnas till förhandstecknaren bör präglas av det kunskapsmässiga underläge som förhandstecknaren befinner sig i. Information bör därför förmedlas på ett klart och begripligt sätt så att förhandstecknaren har rimliga möjligheter att förstå innebörden av avtalet och vilka risker som är förknippade med att ingå det. Informationskraven bör utformas med beaktande av hur marknaden för nyproducerade bostadsrätter faktiskt ser ut. Det innebär inte, i motsats till vad *Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)* anför, en acceptans av de risker som finns på marknaden. Tvärtom kan information om de särskilda förhållanden som råder underlätta för förhandstecknaren att göra ett välövervägt val. Detta minskar riskerna både i det enskilda fallet och på marknaden i stort.

Det finns ett flertal uppgifter som informationen bör innehålla för att ge förhandstecknaren en reell möjlighet att bilda sig en uppfattning om avtalets innebörd. Till stor del handlar det om standardinformation som kan användas i flera byggprojekt.

Inledningsvis kan det konstateras att processen när en bostadsrättsförening bildas vid nyproduktion är komplex och svår att förstå för många. Ett vanligt arrangemang är att den bostadsrättsförening som beställer uppförandet av byggnaden har bildats av det byggföretag som utför arbetet. Samtliga medlemmar i den byggande föreningen är i denna situation kopplade till byggföretaget och i praktiken är det byggföretaget som tillsätter föreningens styrelse och som därmed kontrollerar sin motpart i byggavtalet. Man talar om en byggmästarbildad förening eller en byggande förening med en byggande styrelse. Förhandstecknaren ingår det bindande förhandsavtalet med bostadsrättsföreningen som motpart, men är under byggprocessen inte medlem i föreningen och har därför begränsad insyn i och inget eller litet inflytande över hur arbetet fortskrider. I stället finns det stora möjligheter för den byggande föreningen och byggföretaget att komma överens om ändringar i avtalet dem emellan. Denna situation

bör förhandstecknaren informeras om. Han eller hon bör också informeras om de olika stegen i processen fram till tillträdet. Det kan t.ex. handla om information om viktiga steg i själva byggprocessen, men också om vad som gäller beträffande bl.a. upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt och tillträde till lägenheten. Information bör också lämnas om vid vilken tidpunkt de olika stegen, däribland tillträdet, beräknas inträffa.

Förhandstecknaren bör vidare få relevant information om bostadsrättsföreningens ekonomi och de risker som föreningen är föremål för. Bland dessa risker kan nämnas risken för att alla bostadsrätter inte blir sålda i beräknad tid, med de följder det kan få för föreningen. Andra sådana risker är att projektet blir försenat eller dyrare än planerat eller, som *Bostadsrätterna* pekar på, att det uppstår en situation där flera förhandstecknare väljer att frånträda avtalet.

Information bör även ges om de privatekonomiska risker som är förknippade med avtalet. Här kan det t.ex. röra sig om information kring en eventuell prisnedgång på marknaden, risken för räntehöjningar och risken för oförutsedda försämringar i förhandstecknarens personliga ekonomi.

Det bör också finnas information om under vilka förutsättningar som byggprojektet kan komma att ändras under processens gång. Sådan information kan ta sikte på förändringar i lägenhetens utförande eller standard men också på förändringar av sådant som ligger utanför lägenheten, som t.ex. balkong, uteplats, hiss, trapphus, tvättstuga, garage och parkeringsplatser. Vidare bör det finnas information om under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna till föreningen kan komma att förändras under processens gång.

Bostadsrättsföreningen bör också informera om vilka möjligheter som föreningen har att rikta krav mot byggföretaget för dröjsmål eller för fel som upptäcks i föreningens hus.

De möjligheter som bostadsrättslagen ger förhandstecknaren att frånträda avtalet utgår samtliga från förutsättningar som köparen inte själv kontrollerar. Det är därför viktigt att förhandstecknaren informeras om under vilka förutsättningar avtalet går att frånträda. Det bör också klart framgå för förhandstecknaren att det inte finns några privata förhållanden på hans eller hennes sida, exempelvis en försämrad ekonomi, som enligt bostadsrättslagen ger honom eller henne rätt att frånträda avtalet.

Sveriges advokatsamfund efterfrågar ökad tydlighet kring vissa av informationskraven. I författningskommentaren beskrivs närmare vilket innehåll informationen bör ha.

5.2 En rätt till betänketid införs

Regeringens förslag: Förhandstecknaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet. Om förhandstecknaren inte får en sådan betänketid ska avtalet vara ogiltigt.

Förslaget i promemorian överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslås det ingen ogiltighetsregel.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Mäklarsamfundet* avstyrker förslaget

och anser att effekten av det riskerar att bli begränsad. Enligt Mäklar-samfundet ökar förslaget dessutom risken för att en förhandstecknare som har varit med länge i processen hoppar av. *Sveriges advokatsamfund* anser att det bör tydliggöras från vilken dag betänketiden ska börja löpa. Flera remissinstanser, bl.a. *Byggföretagen*, *Bofrämjandet* och *HSB Riksförbund*, menar att förslaget kan innebära förseningar av byggprojektet eller försäljningsprocessen. *Bofrämjandet* anser också att nyttan med kravet på betänketid blir begränsad eftersom förhandsavtalet i många fall föregås av bokningsavtal eller reservationsavtal. *Svea hovrätt*, *HSB Riksförbund* och *Sveriges advokatsamfund* framhåller en ångerrätt som ett alternativ till en betänketid.

Skälen för regeringens förslag: Riksrevisionen pekar i sin granskningsrapport (RiR 2020:3) på att bostadsrättslagstiftningen, till skillnad mot konsumentlagstiftningen, inte innehåller några bestämmelser om avbeställning eller betänketid (se s. 34 och 35).

När bostadsrättslagen infördes övervägde den dåvarande regeringen att ett förhandsavtal skulle bli bindande för den bostadssökande först någon vecka efter den dag avtalet ingicks. Regeringen bedömde dock att en sådan ordning knappast skulle ge något mer påtagligt skydd för konsumenten, bl.a. eftersom förmedlingen av bostadsrätter i de flesta fall torde ske genom etablerade organisationer på bostadsmarknaden eller fastighetsmäklare. Regeringen utgick också från att föreningarna eller de som förmedlar kontakten med föreningarna utan särskilda föreskrifter skulle se till att den bostadssökande får de upplysningar som behövs om innebörden av förhandsavtalet och medverka till att denne ges tillräcklig tid att begrunda affärens betydelse innan förhandsavtalet skrivs under (se prop. 1990/91:92 s. 88).

De skäl som anges i lagförarbetena gör sig emellertid inte till fullo gällande på dagens bostadsrättsmarknad. Av Riksrevisionens granskning framgår det 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 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 avtalssituationen kring köpet också komplex. Typiskt sett ingås avtalet dessutom lång tid, ibland flera år, före tillträdet till lägenheten.

Det förslag som lämnas i avsnitt 5.1 om att förhandstecknaren ska få ett erbjudande med alla avtalsvillkor och särskild information om köpet är därför viktigt för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Det behöver emellertid också säkerställas att förhandstecknaren får möjlighet att i lugn och ro gå igenom informationen och överväga följderna av avtalet. En sådan ökad trygghet för förhandstecknaren kan åstadkommas på olika sätt. I promemorian föreslås det att det införs en rätt till betänketid för det erbjudande som bostadsrättsföreningen lämnar. Ett annat sätt, som flera remissinstanser förespråkar, skulle vara att i stället införa en ångerrätt för förhandstecknaren. Med en sådan lösning skulle förhandstecknaren vara fri att frånträda avtalet under en viss kortare tid efter det att avtalet har ingåtts (en s.k. ångerfrist skulle gälla).

En ångerrätt utgör emellertid ett avsteg från den grundläggande avtalsrättsliga principen om att lämnade anbud och svar på sådana anbud är bindande för den som har lämnat anbudet eller svaret (1 § lagen [1915:218] om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, avtalslagen). Mot denna bakgrund har de regler om ångerrätt som har införts i svensk rätt i huvudsak motiverats av EU-rättsliga krav.

Enligt regeringens mening erbjuder en lagstadgad betänketid väsentligen samma skydd för förhandstecknaren som en ångerrätt skulle göra. En sådan regel passar dessutom bättre in i den svenska avtalsrättsliga systematiken, som bl.a. innefattar en skälig betänketid för mottagaren av ett anbud (se 3 § avtalslagen).

Några remissinstanser, däribland *Mäklarsamfundet*, *Byggföretagen* och *HSB Riksförbund*, menar att en rätt till en viss betänketid riskerar att försena byggprojektet eller försäljningsprocessen. Detta är emellertid enbart fallet för byggföretag som i dag tillämpar en mycket kort betänketid för sina erbjudanden om att ingå ett förhandsavtal. Enligt regeringens mening förutsätter ett gott konsumentskydd vid så komplexa avtal som det här är fråga om att förhandstecknaren får god tid att ta ställning till avtalet. Detta kan endast ske efter det att förhandstecknaren har fått del av samtliga avtalsvillkor och den information om avtalet som föreslås i avsnitt 5.1. Att relationen mellan parterna kan ha inletts i ett tidigare skede minskar därför inte, i motsats till vad bl.a. *Bofrämjandet* och *Mäklarsamfundet* anför, behovet av en betänketid i någon högre grad. I avsnitt 5.7 föreslår regeringen dessutom att andra avtal än förhandsavtal vars syfte är framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt inte längre ska vara giltiga. Det innebär bl.a. att det inte längre kommer att vara möjligt att teckna t.ex. bokningsavtal eller reservationsavtal av den typ som remissinstanserna hänvisar till.

Enligt regeringens mening bör därför en uttrycklig rätt till betänketid införas i bostadsrättslagen. En bostadsrättsförening bör enligt denna regel vara skyldig att ge en förhandstecknare en betänketid om åtminstone sju dagar för att överväga erbjudandet. Även betänketiden bör omfattas av ogiltighetsregeln för förhandsavtal som ingås i strid med regelverket (jfr avsnitt 5.1). I författningskommentaren beskrivs närmare hur regleringen är avsedd att tillämpas.

5.3 Ytterligare krav på förhandsavtalets innehåll

Regeringens förslag: Ett förhandsavtal ska skrivas under av parterna. I avtalet ska det anges om mark och utrymmen utanför lägenheten omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt. Avtalet ska också innehålla en uppgift om det bygglov som gäller för föreningens hus.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 233).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *JM AB* anser att uppgiften om gällande bygglov i stället bör finnas i upplåtelseavtalet.

Skälen för regeringens förslag: Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen. Avtalet ska innehålla parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade

avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som har lämnats i förskott. De beräknade avgifterna ska grundas på en kostnadskalkyl, som i sin tur ska uppfylla vissa krav. Kostnadskalkylen ska även vara försedd med intyg från sådana intygsgivare som ska användas för ekonomiska planer (5 kap. 3 § bostadsrättslagen). Ett avtal som ingås i strid med dessa bestämmelser är ogiltigt (5 kap. 4 §).

Något uttryckligt krav på att förhandsavtalet ska undertecknas av parterna finns inte. Sådana krav finns vid överlåtelse av bostadsrätt, 6 kap. 4 § bostadsrättslagen, och vid köp av fast egendom, 4 kap. 1 § jordabalken. För att undvika tveksamheter om parternas avsikter och därmed öka skyddet för den som tecknar förhandsavtal bör det enligt regeringens mening införas ett krav på att även förhandsavtalet ska skriva under av parterna, dvs. bostadsrättsföreningen och förhandstecknaren. Som *HSB Riksförbund* lyfter fram minskar ett sådant krav risken för tvist om huruvida ett avtal har ingåtts. I avsnitt 8.2 föreslås det att även ett upplåtelseavtal ska undertecknas av parterna.

Ett förhandsavtal ska i dag innehålla uppgifter om den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt. Det förekommer att även mark och andra utrymmen utanför själva lägenheten omfattas av en upplåtelse med bostadsrätt. För att förhandsavtalet verkligen ska spegla vad som är avsett att omfattas av den kommande upplåtelsen bör det enligt regeringens mening krävas att mark och utrymmen utanför lägenheten som avses att omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt anges i förhandsavtalet. Detta minskar också risken för att det uppstår olika uppfattningar om vad som har avtalats eller att det uppstår tveksamheter kring vad som är en del av upplåtelsen.

Utredningen föreslår att det också ska uppställas ett krav på att förhandsavtalet ska innehålla en uppgift om gällande bygglov. Bygglovet innehåller viktig och grundläggande information för förhandstecknaren vid tecknande av förhandsavtalet. Det ger honom eller henne möjlighet att kontrollera att den planerade byggnationen är tillåten. Om förhandsavtalet inte kan ingås innan det finns ett gällande bygglov minskar också risken för försenad leverans av lägenheten. Dessa syften skulle inte uppnås i samma grad om kravet på bygglov, som *JM AB* föreslår, avsåg upplåtelseavtalet. Detta eftersom det avtalet typiskt sett ingås betydligt senare i byggprocessen.

Enligt regeringens mening bör det därför införas ett krav på att förhandsavtalet ska innehålla en uppgift om det bygglov som gäller för föreningens hus.

5.4 Den beräknade tiden för upplåtelse snävas in

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

Förslaget i promemorian överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. Några remissinstanser, däribland *Byggföretagen* och *Bofrämjandet*, efterfrågar en reglering av tidpunkten för tillträde

i förhandsavtalet. Flera remissinstanser anser även att det ska införas en reglering av tidpunkten för tillträde i upplåtelseavtal. Den frågan behandlas i avsnitt 8.2.

Skälen för regeringens förslag

Behov av stärkt skydd vid försenade bostadsrättsentreprenader

På senare år har problemet med försenade bostadsrättsentreprenader uppmärksammats från flera håll. Flera av de brister i konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter som Riksrevisionen lyfter fram i sin granskningsrapport (RiR 2020:3) har koppling till risken för att byggprojektet försenas. Riksrevisionen pekar bl.a. på att det inte finns lagkrav på att köparen av en nyproducerad bostadsrätt ska få tillräcklig och anpassad information om väsentliga risker, däribland risken för förseningar. Denna fråga behandlas i avsnitt 5.1. En annan sak som Riksrevisionen lyfter fram är att reglerna om leverans av varan (lägenheten) är svagare i bostadsrättslagen än i konsumentskyddslagstiftningen (se s. 28 och 29 i granskningsrapporten). Riksrevisionens rekommendation till regeringen tar i denna del sikte på att köpare av nyproducerade bostadsrätter bör omfattas av ett konsumentskydd som innebär att näringsidkaren har ett ansvar för leverans av varan till köparen (se s. 63 i granskningsrapporten).

Som framgår av avsnitt 5.1 tar en köpare av en nyproducerad bostadsrätt en stor privatekonomisk risk, som i dag inte omfattas av ett konsumentskydd likvärdigt det som finns på andra marknader. Riksrevisionen konstaterar bl.a. att det i bostadsrättslagen inte finns någon direkt motsvarighet till de bestämmelser om tidpunkt för leverans som finns i konsumentskyddslagstiftningen. I sådan lagstiftning är det t.ex. vanligt med bestämmelser som anger att varan eller tjänsten ska levereras enligt avtal eller inom skälig tid. I 5 § konsumentköplagen (1990:932) anges att en vara ska avlämnas enligt avtal eller utan onödigt dröjsmål. I 24 § konsumenttjänstlagen (1985:716), som också gäller småhusentreprenader, anges att ett uppdrag ska avslutas inom avtalad tid eller inom skälig tid med hänsyn till vad som är normalt.

Enligt regeringens mening finns det starka skäl för att se över och stärka de skyddsregler som gäller vid försenade bostadsrättsentreprenader. En del i detta är förslaget i avsnitt 5.1 om att den information som lämnas till förhandstecknaren ska innehålla en uppgift om tidpunkten för tillträde till lägenheten. En annan del är förslaget i avsnitt 5.3 om att ett förhandsavtal ska innehålla en uppgift om gällande bygglov. Också andra åtgärder behöver dock övervägas.

En snävare tid för upplåtelse stärker konsumentskyddet

Det är naturligt att regleringen i bostadsrättslagen är mer flexibel än den enligt de lagar som nämns ovan. Ett byggprojekt som avser ett flerbostadshus är med nödvändighet svårt att detaljplanera på ett tidigt stadium av processen. Bostadsrättslagen innehåller trots detta ett regelverk som är avsett att så långt som möjligt tillgodose köparens behov av tydlighet om när han eller hon får tillgång till sin nya bostad. Sammanfattningsvis är detta regelverk uppbyggt kring de två avtal som används vid nyproduktion av bostadsrätter – upplåtelseavtal och förhandsavtal.

För köparen av en nyproducerad bostadsrätt är upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt av stor betydelse. Detta sker genom att ett upplåtelseavtal ingås mellan bostadsrättsföreningen och köparen. Genom avtalet får köparen bostadsrätt till lägenheten. Det är den rätt i föreningen som en medlem har (1 kap. 3 § bostadsrättslagen). I bostadsrätten ingår de ekonomiska rättigheter som motsvarar medlemmens andel i föreningen, men också en rätt att flytta in i och använda lägenheten.

I avsnitt 8.2 behandlas frågan om vad ett upplåtelseavtal bör innehålla när det gäller tidpunkten för tillträde till lägenheten. Frågan om vid vilken tidpunkt ett upplåtelseavtal kommer att ingås är emellertid av stor betydelse redan när ett förhandsavtal ingås.

De problem med försenade byggprojekt som har lett till rättegång mellan köpare och bostadsrättsförening har i första hand avsett förhandsavtal där den beräknade tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätt har varit otydligt angiven. Kravet på att beräknad tid för upplåtelsen ska anges har bl.a. betydelse för förhandstecknarens möjligheter att säga upp avtalet, om föreningen dröjer med att upplåta lägenheten. Förhandstecknaren har nämligen rätt att efter uppsägning frånträda avtalet om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen (5 kap. 8 §, om kravet på försummelse, se vidare avsnitt 5.6). I lagförarbetena preciseras det inte närmare vad som avses med beräknad tidpunkt för upplåtelsen. Däremot ges viss vägledning för tillämpningen av förhandstecknarens rätt att frånträda avtalet enligt 5 kap. 8 §. Det anges att upplåtelsen bör komma till stånd i nära anslutning till den i avtalet angivna tidpunkten. Orsaken till fördröjningen uppges spela mindre roll, så länge dröjsmålet inte beror på förhandstecknaren själv. Det anges också att uttrycket skälig tid är avsett att tolkas tämligen restriktivt (se prop. 1990/91:92 s. 187).

Högsta domstolen har i ett avgörande 2021 prövat om ett förhandsavtal som inte anger ett visst datum utan ett tidsintervall som beräknad tidpunkt för upplåtelse kan anses uppfylla formkravet i 5 kap. 3 § (rättsfallet NJA 2021 s. 245). Domstolens slutsats är att det förhållandet att den beräknade tidpunkten för upplåtelsen anges som ett intervall inte bör medföra att avtalet blir ogiltigt. För att bedöma när förhandstecknaren kan frånträda avtalet får utgångspunkt i ett sådant fall tas i den tidpunkt som avslutar intervallet. Den i målet aktuella tidsperioden om två kvartal ansågs av Högsta domstolen på ett tillräckligt klart sätt ge besked om tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätten.

Ett av syftena med kravet på att beräknad tid för upplåtelsen ska anges i förhandsavtalet är alltså att den tidpunkten har betydelse för förhandstecknarens möjligheter att säga upp avtalet, om föreningen dröjer med att upplåta lägenheten med bostadsrätt. På dagens bostadsrättsmarknad finns det emellertid fler aspekter som bör beaktas när man avgör hur lång tidsperiod som den beräknade tiden ska kunna omfatta. Utifrån ett modernt konsumentskyddsperspektiv är det rimligt att ställa högre krav på regleringen än enbart att den ska ge svar på vilket datum som bildar utgångspunkt för bedömningen av om en försening har varit så lång att förhandstecknaren får frånträda köpet.

En del i ett gott konsumentskydd på marknaden för nyproducerade bostadsrätter är således att konsumenten ges en så precis uppfattning som möjligt om när upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt kan tänkas ske. Vid denna

tidpunkt blir förhandstecknaren medlem i föreningen och får inom kort tillgång till lägenheten. Denna tidpunkt har därför stor betydelse för den framtida bostadsrättshavaren. En beräknad tid för upplåtelsen som omfattar ett tidsintervall om flera kvartal kan enligt regeringens mening inte anses ge förhandstecknaren tillräckligt goda möjligheter att planera sitt liv och sin ekonomi. En mer preciserad tidsangivelse tydliggör också bostadsutvecklarens skyldighet att leverera den avtalade lägenheten.

Det bör därför i lagen närmare preciseras vad som avses med beräknad tid för upplåtelsen. I många fall bör det vara möjligt att i avtalet ange ett bestämt datum. I vissa byggprojekt kan det dock på ett tidigt stadium finnas sådana osäkerheter att det inte är möjligt att göra det. Det är därför inte möjligt att i lagen kräva att den beräknade tiden ska anges med ett bestämt datum. Det får i stället anses godtagbart att den beräknade tiden för upplåtelse anges med ett tidsintervall om inte mer än tre månader (ett kvartal). En sådan reglering ökar förhandstecknarens möjlighet till planering, samtidigt som tillräcklig flexibilitet för bostadsutvecklaren bibehålls.

Några remissinstanser, däribland *Byggföretagen* och *Bofrämjandet*, anser att det också bör införas ett krav på att en tidpunkt för tillträde till lägenheten ska anges redan i förhandsavtalet. Det saknas emellertid beredningsunderlag för en sådan mer långtgående åtgärd. Som anges i avsnitt 4 avser regeringen dock att noga följa effekterna av förslagen i lagrådsremissen och kan återkomma med förslag på nya åtgärder om det behövs. Det kan också framhållas att den information som enligt avsnitt 5.1 ska lämnas innan ett förhandsavtal ingås ska innehålla en uppgift om vilken tidpunkt som tillträdet beräknas till. Dessutom kan det antas att förslaget i avsnitt 8.2 om en reglering av upplåtelseavtalets innehåll när det gäller tidpunkten för tillträde kommer att minska möjligheten att senarelägga tillträdet i upplåtelseavtalet, jämfört med vad som är förutsatt när förhandsavtalet ingås.

5.5 Informationskyldighet vid väsentliga avvikelser

Regeringens förslag: Bostadsrättsföreningen ska skriftligen informera förhandstecknaren så snart som möjligt när det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat.

Utredningens förslag överensstämmer i sak med regeringens (SOU 2017:31 s. 233). Utredningens förslag uttrycks dock som att information ska lämnas vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars överenskommits.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Fastighetsägarna Sverige* och *Riksbyggen* anser att förslaget bör tydliggöras och framhåller bl.a. att bostadsrättsföreningen inte ensidigt kan ändra ett förhandsavtal. Även *Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)* pekar på att en bostadsrättsförening inte torde ha en ensidig rätt att ändra i förhandsavtalet.

Skälen för regeringens förslag: Den bostadsrättsförening som är förhandstecknarens motpart är oftast bildad av det byggföretag som utför arbetet med föreningens hus. I denna situation är det byggföretaget som i praktiken tillsätter föreningens styrelse och som därmed kontrollerar sin motpart i byggavtalet. Den byggmästarbildade bostadsrättsföreningen och dess styrelse kan därmed fatta beslut som inte är i enlighet med framtida medlemmars intresse och som framtida medlemmar inte direkt kan påverka (jfr rättsfallet NJA 2013 s. 117). Detta är något som lyfts fram som ett problem av flera remissinstanser och även i Riksrevisionens granskningsrapport (RiR 2020:3, s. 24 och 25). Förhandstecknaren tecknar alltså ett bindande avtal med bostadsrättsföreningen om att köpa en viss lägenhet men har begränsad insyn i och inget eller litet inflytande över hur arbetet fortskrider. Förhandsavtalen tecknas också ofta lång tid innan lägenheten upplåts med bostadsrätt och i ett omfattande byggprojekt är det naturligt att slutresultatet inte i alla delar blir exakt som parterna förutsatte när avtalet ingicks.

Enligt förslaget i avsnitt 5.1 får bostadsrättsföreningen en skyldighet att informera förhandstecknaren om när sådana ändringar kan ske redan i erbjudandet om förhandsavtal. I avsnitt 5.6 föreslås det dessutom att förhandstecknaren ska kunna frånträda avtalet om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som har avtalats. För att den sistnämnda regeln ska kunna tillämpas på ett effektivt sätt förutsätts det att förhandstecknaren i god tid får information om kommande avvikelser från avtalet. Regeringen anser därför att bostadsrättsföreningen bör vara skyldig att skriftligen informera förhandstecknaren så snart som möjligt om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat.

Informationsskyldigheten bör omfatta alla väsentliga avvikelser, t.ex. avseende tidpunkterna för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt och tillträde, avgifter och sådant som rör lägenhetens storlek eller planlösning. Skyldigheten bör också omfatta ändringar av annat som omfattas av avtalet mellan parterna. Beroende på omständigheterna kan sådana ändringar avse t.ex. garage, parkeringsplatser, hissar, tvättstugor och annat som har med föreningens hus eller mark att göra.

Som några remissinstanser pekar på innebär informationsskyldigheten inte någon ändring i det förhållandet att bostadsrättsföreningen inte ensidigt kan ändra vad parterna har kommit överens om. Tvärtom är det så att väsentliga avvikelser från vad som är avtalat kan ge förhandstecknaren rätt att frånträda avtalet (se förslaget i avsnitt 5.6).

5.6 Ökade möjligheter att frånträda förhandsavtalet

Regeringens förslag: Om upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt inte sker inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelse, ska förhandstecknaren genast 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.

En förhandstecknare ska efter uppsägning ha möjlighet att genast frånträda förhandsavtalet om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats. En förutsättning ska vara att förhandstecknaren säger upp avtalet av denna anledning inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den väsentliga avvikelserna.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 235).

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)* befarar att förslaget inte leder till någon förstärkning av konsumentskyddet eftersom den ekonomiska risken för en utökad rätt att frånträda avtalet drabbar övriga förhandstecknare. Enligt universitetet bör regelverket ändras så att risken i stället placeras på byggföretaget. Dessutom bör det enligt universitetet inte vara möjligt att binda förhandstecknarna så tidigt i byggprocessen.

Skälen för regeringens förslag

Förhandstecknarens möjlighet att frånträda ett förhandsavtal

En förhandstecknare får enligt den hittillsvarande regleringen efter uppsägning genast frånträda avtalet i tre specifika situationer. Dessa är om lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen, om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen och om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet (5 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Utöver det som anges i bostadsrättslagen är förhandstecknarens möjlighet att lämna avtalet begränsade. Men om de förutsättningar och förhållanden som fanns när förhandsavtalet ingicks förändras på ett avgörande sätt före upplåtelsen kan det bli aktuellt att tillämpa allmänna avtalsrättsliga grundsatser på förhandsavtalet. Även bestämmelserna i avtalslagen om rättshandlingars ogiltighet kan få betydelse. Dessutom kan den förmögenhetsrättsliga generalklausulen i 36 § avtalslagen leda till att avtalet jämkas i något hänseende eller i sin helhet lämnas utan avseende (jfr prop. 1990/91:92 s. 184 och rättsfallet NJA 2021 s. 245).

Som den dåvarande regeringen uttalade när reglerna om förhandsavtal infördes gör framför allt hänsynen till övriga medlemmar i föreningen att den grundläggande principen om avtalsbundenhet måste respekteras även vid förhandsavtal (prop. 1990/91:92 s. 92). Samtidigt går det inte att bortse från att den som vid nyproduktion tecknar ett förhandsavtal har ett osäkrare underlag än den som, i normalfallet avsevärt senare i byggprocessen, direkt tecknar ett avtal om upplåtelse av bostadsrätt. Det finns därför skäl att se över möjligheten att frånträda förhandsavtalet, dels vid förseningar, dels vid avvikelser från vad som är avtalat.

Enligt regeringens mening bör rätten att frånträda förhandsavtalet kunna vidgas i någon mån, utan att de ekonomiska riskerna för de förhandsteck-

nare som väljer att stå kvar vid avtalet blir för stora. Detta är en risk som tas upp av *Uppsala universitet*. Förslagen i denna lagrådsremiss bör dessutom bidra både till att förhandstecknarna är mer välinformerade innan de ingår avtalet och till att förändringar under byggprocessen genomförs med mer eftertanke. Detta minskar risken för att många förhandstecknare vill frånträda sina avtal.

Tydligare rätt till frånträde vid försening

Kravet på att en fördröjning av upplåtelsen ska ha orsakats ”genom försummelse av föreningen” för att förhandstecknaren ska ha rätt att frånträda avtalet tillkom efter förslag av Lagrådet för att det klart ska framgå att förhandstecknaren inte får frånträda avtalet om orsaken till fördröjningen beror på honom eller henne själv (se prop. 1990/91:92 s. 94 och 95, 186–188 och 418). Avsikten torde alltså inte ha varit att det ska krävas att förseningen har orsakats av oaktsamhet på föreningens sida. Med bestämmelsens hittillsvarande ordalydelse finns det emellertid en risk för att ordet försummelse för tankarna till att det gäller ett sådant krav. Lagtexten bör tydliggöras genom att kravet på försummelse tas bort. I stället bör regleringen ta sikte på att förhandstecknaren får frånträda avtalet om förseningen inte beror på honom eller henne eller något förhållande på hans eller hennes sida. Motsvarande reglering finns i 7 kap. 3 § bostadsrättslagen, som gäller vid försenat tillträde, samt i både 9 § konsumentköplagen och 24 § konsumenttjänstlagen.

En möjlighet att frånträda avtalet vid väsentliga avvikelser

Det är en mycket långtgående förpliktelse för en enskild att ingå ett förhandsavtal. Ofta löper det också en lång tid mellan tecknandet av förhandsavtalet och upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt. Det finns risk för att byggprojektet under den tiden tar andra riktningar än vad som var planerat till en början. Det är därför angeläget att det finns regler som ger den som har ingått ett förhandsavtal en stark ställning i rättsligt avseende i situationer då förändringar sker i förhållande till vad som är avtalat. Även om det finns en möjlighet att ifrågasätta avtalet med stöd av 36 § avtalslagen, är det en brist i konsumentskyddet att det i bostadsrättslagen saknas en uttrycklig rätt att frånträda avtalet vid väsentliga avvikelser från vad som är avtalat. Regeringen anser att en sådan reglering bör införas. Liksom vid frånträde av avtalet på grund av väsentligt höjda avgifter bör en förutsättning för att förhandstecknaren ska få frånträda avtalet vara att han eller hon säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den väsentliga avvikelsen.

Enligt förslaget i avsnitt 5.1 får bostadsrättsföreningen en skyldighet att redan i erbjudandet om förhandsavtal informera förhandstecknaren om vad som kan leda till avvikelser från avtalet. I avsnitt 5.5 föreslås det också att en bostadsrättsförening ska åläggas att skriftligen informera förhandstecknaren så snart som möjligt när det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat. Tillsammans möjliggör dessa regler för förhandstecknaren att utöva sin rätt att frånträda avtalet på ett effektivt sätt. De ökar därmed tryggheten för den som köper en nyproducerad bostadsrätt.

5.7 Andra föravtal ska vara ogiltiga

Regeringens förslag: Ett annat avtal än ett förhandsavtal som har till syfte att det i framtiden ska ske en upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt ska vara ogiltigt.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 236 och 243). Utredningen föreslår även ett förbud mot optionsavtal avseende en framtida överlåtelse av en bostadsrättslägenhet.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Sveriges Byggindustrier* (numera Byggföretagen) och *Fastighetsmäklarförbundet* anser att bokningsavtal fyller en funktion för byggföretag som vill bedömas marknadens intresse innan de vidtar mer kostsamma åtgärder. Fastighetsmäklarförbundet framhåller även att optionsavtal kan användas av byggföretaget för att ge föreningen en s.k. köpgaranti. *Bofrämjandet* och *JM AB* befarar bl.a. att förslagen kan leda till att konsumenten måste gå in med mer kapital i ett tidigare skede och att möjligheten att ångra sig försämras. *Sveriges advokatsamfund* ställer sig inte bakom förbudet mot optionsavtal. *Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)* anser att det i viss utsträckning finns behov av optionsavtal om överlåtelse av en bostadsrättslägenhet. *Riksbyggen* och *HSB Riksförbund* föreslår att optionsavtal även framöver ska vara tillåtna i de fall då optionsrätten gäller en redan upplåten bostadsrätt och då inga avgifter är förenade med optionsrätten. De menar att ett generellt förbud mot optionsavtal skulle motverka de modeller för unga vuxnas inträde på bostadsrättsmarknaden som de har utarbetat.

Skälen för regeringens förslag

Andra avtal än förhandsavtal används i byggprojekt

I praktiken används även andra slags avtal än förhandsavtal för att tidigt knyta bostadssökande till ett byggprojekt. Det är vanligt förekommande att ett byggföretag i ett tidigt skede av processen, ofta innan byggnationen har påbörjats, undersöker intresset på marknaden. Mellan konsumenten och byggföretaget kan det då upprättas ett s.k. boknings- eller reservationsavtal och inte sällan får konsumenten betala en bokningsavgift som kan uppgå till tiotusentals kronor. Detta belopp avräknas sedan om man fullföljer köpet. Om man ångrar sig och vill dra sig ur får man i vissa fall inte tillbaka hela beloppet. Dessa avtal är inte reglerade i lag utan villkoren utformas av respektive byggföretag.

Ett annat avtal som används i vissa situationer är optionsavtal. Ett optionsavtal kan gälla en framtida upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt eller en framtida överlåtelse av en bostadsrättslägenhet. En grundläggande skillnad mellan förhandsavtal och optionsavtal är att förhandsavtalet är bindande för båda parter. Det är inte optionsavtalet. Ett optionsavtal om upplåtelse är bindande endast för den ena avtalsparten, bostadsrättsföreningen. Motparten, optionstecknaren, får enligt avtalet en rätt att i framtiden få lägenheten upplåten med bostadsrätt men är inte skyldig att utnyttja denna option. På motsvarande sätt är ett optionsavtal om överlåtelse bindande endast för överlåtaren. Denne förbinder sig således att överlåta

bostadsrätten om optionstecknaren begär det. Den sistnämnde har en rätt, men inte en skyldighet, att utnyttja sin option. Någon reglering av optionsavtal finns inte i bostadsrättslagen.

När bostadsrättslagen infördes utgick den dåvarande regeringen från att nyproduktion kan ske trots att bostadssökande gör sina kapitalinsatser på ett sent stadium i byggprocessen, men att det ändå är en fördel för föreningen att kunna uppbära ett visst kapital redan när förhandsavtalen tecknas. Det ansågs därför inte finnas några hinder mot att tillåta bostadsrättsföreningar att ta emot förskott i samband med förhandsavtal, men samtidigt underströk regeringen vikten av att föreningarna inte på något annat sätt mottar medel från den bostadssökande för de kommande upplåtelseerna, genom exempelvis lån eller depositionsavgifter. Om ett sådant tillvägagångssätt vore möjligt skulle detta förringa systemet med säkerhet för förskotten. Med förskott avses alla former av tillskott som syftar till att den bostadssökande ska få förvärva bostadsrätt. Till dessa hör lån och depositionsavgifter som är avsedda att gå i avräkning på de kommande avgifterna eller på annat sätt ge bostadssökande rätt till förvärv eller reservation av en viss lägenhet (se prop. 1990/91:92 s. 89 och 90).

Den reglering av förhandsavtal som finns i 5 kap. bostadsrättslagen är alltså upplagd så att förhandsavtal ska vara det enda sättet för en bostadsrättsförening att på förhand binda en bostadssökande. Förhandsavtal som inte uppfyller de i lagen uppställda förutsättningarna är ogiltiga.

Bokningsavtal och liknande avtal

Utredningen föreslår att det inte ska vara tillåtet att teckna bokningsavtal eller andra liknande avtal. Användandet av t.ex. boknings- eller reservationsavtal riskerar att försvaga det skydd som är uppbyggt kring förhandsavtal. Detta är särskilt uttalat i de situationer då avtalet inte efterföljs av ett förhandsavtal utan direkt av ett upplåtelseavtal. Användningen av andra typer av föravtal än det lagstadgade förhandsavtalet medför också ekonomiska risker för de som väljer att köpa nyproducerade bostadsrätter.

Det kan också ifrågasättas om inte tecknandet av föravtal med byggföretag och krav på erläggande av bokningsavgift utgör sätt att kringgå bestämmelserna om förhandsavtal och förskott i bostadsrättslagen. Några krav på avtalens utformning eller innehåll finns inte, än mindre på att byggföretagen måste tillhandahålla någon kalkyl eller plan. Även om ett boknings- eller reservationsavtal inte är bindande i den bemärkelsen att den bostadssökande åläggs att fullfölja köpet av den tilltänkta bostaden uppstår det ändå ett slags bundenhet då den bostadssökande ofta inte har full frihet att frånträda avtalet utan att förlora hela eller en del av bokningsavgiften.

Fastighetsmäklarförbundet framhåller att dessa avtal används som ett sätt att undersöka marknadens intresse för ett visst bygge. Några remissinstanser menar också att ett förbud mot andra föravtal än förhandsavtalen kan leda att byggföretagen blir tvungna att knyta bostadsköparna till sig genom förhandsavtal i ett tidigare skede. Det kan inte uteslutas att en viss sådan risk finns. Bland annat med tanke på förslaget i avsnitt 5.3 att ett förhandsavtal enbart får ingås om det finns ett gällande bygglov framstår risken för att förhandsavtal ingås påtagligt tidigare än i dag emellertid som

liten. Behovet av att undersöka marknadsförutsättningarna kan vidare i vart fall delvis täckas av oförbindande intresseanmälningar.

Enligt regeringens mening finns det sammantaget starka skäl mot att tillåta byggföretag att på förhand binda upp bostadsrättshavare när lagstiftaren har fråntagit bostadsrättsföreningarna möjlighet att göra detta med annat än förhandsavtal. En sådan regel som utredningen föreslår bör därför införas.

Optionsavtal

Utredningen föreslår vidare att det inte ska vara tillåtet att teckna optionsavtal om framtida upplåtelse eller överlåtelse av en bostadsrättslägenhet. Utredningen pekar bl.a. på att optionsavtal om framtida upplåtelse av en bostadsrättslägenhet möjliggör spekulation i framtida prisökningar och att det saknas en motsvarighet till de skyddsregler som gäller vid förhandsavtal. När det gäller optionsavtal om framtida överlåtelse av en bostadsrättslägenhet hänvisar utredningen framför allt till att löften om framtida köp av fast egendom inte är giltiga.

Regleringen av förhandsavtal bygger på en avvägning av parternas intressen med beaktande av tredje mans intressen, dvs. andra förhandstecknare eller bostadsrättshavare. En sådan avvägning har inte gjorts när det gäller optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt. Att vid sidan av förhandsavtal tillåta optionsavtal utan att det finns några skyddsregler för tredje man eller optionshavaren framstår som utgångspunkt inte som lämpligt.

Flera remissinstanser anser emellertid att det kan finnas ett behov av optionsavtal i vissa situationer. *Fastighetsmäklarförbundet* menar exempelvis att optionsavtal om upplåtelse av en bostadsrättslägenhet fyller en funktion när ett byggföretag lämnar en s.k. köpgaranti till föreningen, dvs. när byggföretaget lovar att förvärva de bostäder i projektet som fortfarande är osålda vid en viss tidpunkt. Enligt regeringens uppfattning bör det dock vara möjligt att utforma en sådan köpgaranti så att den inte omfattas av ett förbud mot optionsavtal avseende upplåtelse av en viss bestämd lägenhet.

Sammantaget talar enligt regeringens mening därför övervägande skäl för att det inte bör vara möjligt att teckna optionsavtal gällande framtida upplåtelse av en viss bostadsrättslägenhet.

När det gäller optionsavtal om framtida överlåtelse av en bostadsrättslägenhet är läget delvis annorlunda. *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* framhåller att ett förbud mot sådana optionsavtal skulle sätta stopp för de framgångsrika modeller som de har utarbetat för att underlätta unga vuxnas inträde på bostadsrättsmarknaden. Riksbyggen har lanserat modellen Hyrköp som innebär att en person under 35 år har möjlighet att hyra en lägenhet av Riksbyggen med optionsrätt att köpa densamma inom fem år. HSB använder modellen HSB Dela, som vänder sig till unga vuxna i åldern 18–29 år. Den innebär att HSB går in som delägare i den unga vuxnas bostadsköp med 50 procent. Senast tio år efter tillträdet ska den unga vuxna ha köpt hela bostadsrätten, annars ska den säljas vidare på marknaden.

Enligt regeringens mening är det angeläget att alla som önskar ta sig in på bostadsmarknaden har möjlighet att göra det. Inte minst i städer där det i annat fall kan vara problematiskt att få tillgång till en egen bostad behöver initiativ som de som HSB och Riksbyggen har lanserat uppmuntras. Att då

uppställa ett förbud som i praktiken motverkar de modeller som organisationerna själva har utformat är inte lämpligt. Regeringen anser därför att det inte finns tillräckliga skäl att förbjuda optionsavtal om framtida överlåtelse av en bostadsrätt.

6 Den ekonomiska planen

Regeringens förslag: I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

Bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll i övrigt ska tas in i lagen.

Regeringens bedömning: Den ekonomiska planens innehåll bör beskrivas närmare på förordningsnivå.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens (SOU 2017:31 s. 178). Utredningen föreslår att en bestämmelse om den tekniska underhållsplanen ska tas in i bostadsrättsförordningen (1991:630), men inte i bostadsrättslagen. Utredningen föreslår inte heller några lagregler om den ekonomiska planens innehåll i övrigt.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Bofrämjandet*, *Sveriges Byggindustrier* (numera *Byggföretagen*) och *JM AB* menar att det är svårt att förutse vilka åtgärder som behöver vidtas på 50 års sikt och anser därför att 30 år är en mer relevant tidshorisont för den tekniska underhållsplanen.

Förslaget i promemorian överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Bofrämjandet* och *Byggföretagen* avstyrker förslaget och anser att underhållsplanen ska gälla 30 år framåt samt att det bör ställas krav på att kontinuerligt hålla planen uppdaterad. Liknande synpunkter framförs av *Fastighetsmäklarförbundet* och *Kronofogdemyndigheten*. *Riksbyggen*, *HSB Riksförbund* och *Bostadsrätterna* efterfrågar ett förtydligande av hur den tekniska underhållsplanen ska beaktas i samband med intygsgivning av ekonomiska planer. *FAR* anser att den ekonomiska planen bör återspegla det redovisningsregelverk som föreningen ska tillämpa och att den därmed bör innehålla en likviditetsprognos och en resultatprognos. *Sveriges advokatsamfund* anser att förslaget till lagregler om den ekonomiska planen medför ett långtgående krav på upplysning som riskerar att mötas av mer standardiserade och omfattande texter. Samfundet anser vidare att en teknisk underhållsplan inte kan ge hela bilden av de risker en förening är utsatt för på lång sikt, varför den riskerar att skapa en falsk trygghet.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Den ekonomiska planen som konsumentskydd

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt ska den ha upprättat en ekonomisk plan som ska registreras hos Bolagsverket.

Planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska innehålla sådana upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet (3 kap. 1 § bostadsrättslagen). Huvudansvaret för innehållet i den ekonomiska planen har den som ansvarar för att den upprättas, dvs. föreningens styrelse. Det praktiska arbetet utförs dock regelmässigt av en anlitad planförfattare.

Den ekonomiska planen riktar sig vid nyproduktion i första hand till de två s.k. intygsgivare som har till uppgift att pröva om gjorda beräkningar är pålitliga och om den ekonomiska planen framstår som hållbar. Reglerna bidrar till att minska risken för att bostadsrättsföreningar bildas som inte är ekonomiskt hållbara. Detta är av stor betydelse för konsumentskyddet.

Informationen i planen kan dock ha betydelse också för andra än intygs-givarna, t.ex. potentiella köpare av en bostadsrätt. Den bör därför upprättas på ett sätt som gör den tillgänglig för konsumenter och andra intressenter. Den ekonomiska planen bör ha en sådan utformning och uppställning att den blir förstälilig för samtliga som vill ta del av den.

En teknisk underhållsplan ökar möjligheten att bedöma fastighetens underhållsbehov

De specifika uppgifter som ska finnas med i den ekonomiska planen framgår av verkställighetsföreskrifterna i 1–4 b §§ bostadsrättsförordningen. Boverket har dessutom tagit fram allmänna råd om bl.a. ekonomiska planer (se Boverkets allmänna råd [2017:7] om ekonomiska planer och kostnads-kalkyler m.m., jfr 7 och 8 §§ bostadsrättsförordningen).

Enligt de hittillsvarande reglerna finns det inget tydligt krav på att den ekonomiska planen ska innehålla något om framtida underhållsbehov på längre sikt, förutom att det i den ekonomiska prognosen ska finnas en uppgift om kostnad för underhåll. Enligt bostadsrättsförordningen ska den ekonomiska planen dessutom innehålla en beskrivning av underhållsbehov, tillbyggnad, ombyggnad och andra ändringsarbeten (1 § första stycket 2 och 5 samt 2 § 6). Det anges inte vilken tidsperiod som beskrivningen av underhållsbehovet ska omfatta. Men av Boverkets allmänna råd framgår det att beskrivningen främst är aktuell vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Då ska dessa uppgifter lämnas, med hänvisning till besikt-ningsprotokollet som underlag. Besikt-ningsprotokollet är en handling som vid ombildning bifogas till den ekonomiska planen och som redovisar husets skick. Detta har ansetts väsentligt för att hyresgästerna vid sitt ställ-ningstagande till ombildningen ska få kännedom om sådana kostnads-ökningar som kan förutses (se 9 kap. 20 § bostadsrättslagen och prop. 1981/82:169 s. 34 och 35).

Utredningen föreslår att den ekonomiska planen, såväl vid nyproduktion som vid ombildning, ska kompletteras med en komponentuppdelad tek-nisk underhållsplan som ska visa fastighetens underhålls- och invest-eringsbehov på längre sikt. Utredningen konstaterar att detta på ett tyd-ligare sätt än enligt den hittillsvarande regleringen skulle lyfta fram sam-bandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter.

Enligt utredningens förslag förs kravet på en teknisk underhållsplan in i bostadsrättsförordningen. Av tydlighetsskäl framstår det dock enligt rege-

ringens mening som lämpligare att ta in kravet i bostadsrättslagen. Med beaktande av att en fastighets livslängd är lång och att större underhållsbehov kan förväntas uppstå först efter omkring 30 år bör den tekniska underhållsplanen, i motsats till vad bl.a. *Bofrämjandet* och *Byggföretagen* anför, omfatta en längre tidsperiod. Den tekniska underhållsplanen bör därför omfatta de kommande 50 åren.

Eftersom den tekniska underhållsplanen kommer att ingå i den ekonomiska planen, kommer den att omfattas intygsgivarnas granskning och deras intyg. Som bl.a. *Riksbyggen*, *HSB Riksförbund* och *Bostadsrätterna* berör tydliggör underhållsplanen sambandet mellan underhållsbehovet i föreningen och föreningens ekonomi, bl.a. på så sätt att det blir tydligare att det finns ett samband mellan underhållsbehov och årsavgifter. Exakt hur framtida underhållsåtgärder ska finansieras kan dock skilja sig från en förening till en annan. I linje med syftet bakom reglerna om ekonomiska planer (se t.ex. prop. 1990/91:92 s. 78) är avsikten med förslaget att minska risken för att ekonomiskt ohållbara föreningar bildas. Förslaget syftar däremot inte till att i detalj styra hur bostadsrättsföreningarna väljer att finansiera det långsiktiga underhållet.

Bofrämjandet, *Byggföretagen* och *Kronofogdemyndigheten* anser att det även bör ställas krav på att den tekniska underhållsplanen ska hållas uppdaterad. Det är naturligt att i samband med att den ekonomiska planen upprättas också ställa krav på en teknisk underhållsplan. En ny ekonomisk plan tas dock därefter enbart fram om föreningen i ett senare skede ska upplåta nya lägenheter med bostadsrätt och något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet har inträffat (3 kap. 4 § bostadsrättslagen). Ett lagkrav på att den tekniska underhållsplanen utöver detta ska hållas uppdaterad skulle innebära en stor administrativ börda för föreningarna. Enligt regeringen saknas det tillräckliga skäl för ett sådant krav. Det är dock sannolikt att många av de föreningar som har en teknisk underhållsplan när de bildas kommer att välja att hålla planen uppdaterad.

För att lagen ska ge en samlad bild av den ekonomiska planens innehåll bör lagtexten även justeras så att det redan av lagen går att utläsa vilket slags information som en ekonomisk plan ska innehålla. Detta ger också ett tydligare stöd för de verkställighetsföreskrifter som finns i bostadsrättsförordningen. Förslaget i den delen innebär ingen ändring i sak, i motsats till vad *Sveriges advokatsamfund* synes utgå från.

I lagstiftningsärendet saknas det vidare beredningsunderlag för sådana förändringar av den ekonomiska planens innehåll som *FAR* efterfrågar. Vissa justeringar kan dock övervägas på lägre normgivningsnivå, se vidare nedan.

Den ekonomiska planens innehåll bör beskrivas närmare på förordningsnivå

Utredningen föreslår att Boverket genom en bestämmelse i bostadsrättsförordningen ska ges ett bemyndigande att meddela närmare föreskrifter (s.k. verkställighetsföreskrifter) om ekonomiska planer. I dag saknar verket en sådan föreskriftsrätt, men har möjlighet att lämna allmänna råd om ekonomiska planer och kostnadskalkyler (jfr 7 och 8 §§ bostadsrättsförordningen).

Utredningen föreslår också bl.a. att den ekonomiska planen ska innehålla uppgifter om avskrivningar och att tidsperspektivet för uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen ska förlängas.

Regeringen delar utredningens bedömning och avser att utveckla de verkställighetsföreskrifter för den ekonomiska planens innehåll som finns i bostadsrättsförordningen.

7 Intygsgivarna

7.1 Intygsgivarnas oberoende

Regeringens förslag: De som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om intygsgivarna inte uppfyller kraven för att få utses till intygsgivare eller om de tidigare har samarbetat i en sådan utsträckning att ett fortsatt samarbete kan rubba förtroendet för deras opartiskhet.

Regeringens bedömning: Det regelverk om intygsgivare som finns på förordningsnivå bör utvecklas.

Utredningens förslag och bedömning överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 196, 204 och 212).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen och delar bedömningen eller har ingen invändning mot dem. *Kungl. Tekniska högskolan* ifrågasätter om nyttan med förslaget om godkännande av de utsedda intygsgivarna överväger det merarbete som förslaget orsakar. Högskolan menar även, med instämmande av *Bolagsverket* och *Riksbyggen*, att det kan vara svårt att avgöra vad som är att samarbeta i olämplig utsträckning och att detta bör preciseras. Bolagsverket anser också att det bör förtydligas hur verket vid granskningen av en ekonomisk plan eller en kostnadskalkyl ska kunna kontrollera att föreningens val av intygsgivare för det aktuella projektet har godkänts. *HSB Riksförbund* anser att för stränga krav på att intygsgivarna inte ska arbeta tillsammans riskerar att försvåra för nybyggnationen då det finns en begränsad krets av intygsgivare att välja ifrån.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Intygsgivarnas betydelse för konsumentskyddet

En ekonomisk plan ska vara försedd med intyg av två personer. Av ett sådant intyg ska det framgå att förutsättningarna för registrering är uppfyllda, att uppgifterna i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar samt att de beräkningar som gjorts är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar. I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem (3 kap. 2 § bostadsrättslagen). Motsvarande krav gäller för den kostnadskalkyl som ska upprättas innan ett förhandsavtal ingås (5 kap. 3 §).

Bara de som har behörighet att utfärda intyg får vara intygsgivare. Det är Boverket som meddelar sådan behörighet (3 kap. 3 § bostadsrättslagen och 9 § bostadsrättsförordningen). Behörighet får ges till den som har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter (10 § första stycket bostadsrättsförordningen). Boverket har i allmänna råd utvecklat vilka krav som bör ställas på den som söker behörighet som intygsgivare (se Boverkets allmänna råd [2017:7] om ekonomiska planer och kostnadskalkyler m.m.).

Det är bostadsrättsföreningens styrelse som väljer vilka två intygsgivare som ska granska den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen och föreningen som står för kostnaderna för intygsgivarnas arbete. Styrelsens val kan inte överprövas.

Det förekommer enligt utredningen att bostadsrättsföreningar lägger fram kalkyler som ger upphov till tvivel om huruvida det varit riktigt att ge klartecken till byggprojektet. Kalkylerna kan i sådana fall bygga på höga anskaffningskostnader för föreningen, låga ränte- och amorteringsnivåer, lägsta möjliga avskrivning av föreningens byggnader, lägsta avsättning för underhåll och låga uppskattade driftskostnader.

Parvis samarbete och samma uppdragsgivare

Intygsgivarnas oberoende och opartiskhet är avgörande för kvaliteten av den utförda granskningen. Det har under lång tid ifrågasatts om intygsgivarna verkligen kan vara opartiska och oberoende när de får uppdraget och sitt arvode från bostadsrättsföreningen, vars syfte med uppdraget är att få den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen intygad (se t.ex. SOU 2000:2 s. 115–121).

I allmänhet finns det i den hittillsvarande regleringen inget som hindrar att t.ex. ett byggföretag återkommande anlitar samma intygsgivare för att granska de ekonomiska planerna i föreningar som byggföretaget är med och bildar. Detta kan dock leda till att det uppstår ett lojalitetsband mellan intygsgivarna och byggföretaget, vilket kan inverka negativt på förtroendet för intygsgivarna. Intygsgivarna är en viktig del i konsumentskyddet för de blivande bostadsrättshavarna. Enligt regelverket är intygsgivarna de enda utomstående som är ålagda att göra en saklig granskning av den ekonomiska planen. Det är därför enligt regeringen av stor vikt att intygsgivarnas granskning är opartisk, noggrann och präglad av saklighet. Det minskar risken för att ekonomiska planer intygas trots att de inte borde det.

Utredningen konstaterar att det i praktiken mer eller mindre regelmässigt förekommer att intygsgivare arbetar i par och att ombildningskonsulter rekommenderar de intygsgivare som tidigare har godkänt konsultens ekonomiska planer. Detta bekräftas också av *Bolagsverket* som uppger att de allra flesta intygsgivare i dag samarbetar i par eller mindre grupper och att de mycket sällan varierar vilka de samarbetar med. Även Riksrevisionen uppmärksammar den här problematiken i sin granskningsrapport. Där konstateras att det i dagens regelverk inte finns något som hindrar att bostadsutvecklare återkommande anlitar samma intygsgivare för att granska ekonomiska planer och att det därför finns en risk för att långvariga samarbeten kan leda till att det uppstår lojalitetsband mellan bostadsutvecklare och intygsgivare (se RiR 2020:3, s. 41).

Ett visst återkommande samarbete kan ibland vara oundvikligt. Den geografiska spridningen av intygsgivare och det begränsade antalet projekt inom vissa regioner gör det svårt att undvika att samma intygsgivare åtminstone ibland samarbetar. Ett sådant samarbete kan även ha vissa fördelar, t.ex. att de två intygsgivarna i viss utsträckning kan komplettera varandra i kompetenshänseende.

Samtidigt är det uppenbart att ett nära och långvarigt samarbete kan leda till ett lojalitetsband mellan ombildningskonsult, byggföretag och intygsgivare. Detta kan i sin tur rubba förtroendet för intygsgivarnas opartiskhet. Det går inte heller att bortse från att en ekonomisk beroendeställning kan uppstå mellan intygsgivare och byggföretag. Det kan medföra att intygsgivaren i sin granskning inte vill framstå som besvärlig eller pedantisk eftersom han eller hon är mån om att få nya uppdrag. Ett tätt samarbete mellan intygsgivarna kan även innebära att de litar på varandra alltför mycket eller delar upp arbetsuppgifterna i för stor utsträckning.

Risken för jäv bör minskas

En förutsättning för att intygsgivningen ska hålla en hög kvalitet är att intygsgivarna har en fristående ställning i förhållande till bostadsrättsföreningen och de aktörer som utformar den ekonomiska planen eller kostnads-kalkylen. Enligt regeringens mening bör intygsgivarnas oberoende stärkas ytterligare och risken för jäv minskas. Även ständigt återkommande parvis samarbete bör därför undvikas.

Föreningen bör även i fortsättningen välja intygsgivare men föreningens val bör dessutom godkännas av regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer. Regeringen avser att i förordning bemyndiga Boverket att utföra denna uppgift.

Ett liknande förslag avfärdades 2002 av den dåvarande regeringen med hänvisning till den ökade byråkrati som förslaget innebär. Regeringen uttryckte då också en förhoppning om att risken för att samma intygsgivare ständigt uppträder tillsammans skulle minska med det förbud som då infördes mot att någon av intygsgivarna har koppling till det aktuella byggprojektet (prop. 2002/03:12 s. 44). Denna förhoppning har emellertid inte infriats utan problemet kvarstår. Enligt regeringens mening väger fördelarna med förslaget därför upp nackdelarna.

Detta innebär att det vid prövningen inte bara ska konstateras om de formella förutsättningarna för att utse en viss person till intygsgivare är uppfyllda och om intygsgivaren är tillräckligt fristående från föreningen och de andra som är involverade i projektet, utan även om de två intygsgivarna är tillräckligt fristående från varandra. Godkännandet innebär således ett konstaterande av att det inte är fråga om jäv (jfr 3 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen). Om någon av intygsgivarna inte godkänns, bör beslutet vara överklagbart till allmän förvaltningsdomstol.

Förslaget innebär att parvist samarbete kan godtas i viss utsträckning. Därigenom kan de fördelar som detta innebär tas tillvara i enskilda fall, samtidigt som nackdelarna med ett ständigt återkommande samarbete undviks. Förslaget innebär inte ett absolut hinder mot att en förening, när två intygsgivare har underkänt projektet, utser nya intygsgivare. Kravet på godkännande innebär dock att det blir tydligt för berörda aktörer, inklusive

i tillsynen över intygsgivarna, att föreningen av någon anledning har behövt anlita nya intygsgivare.

Några remissinstanser efterfrågar ett förtydligande av bl.a. vad det innebär att samarbeta i en utsträckning som kan anses olämplig. I författningskommentaren utvecklas hur regelverket är avsett att tillämpas. I slutändan blir det dock fråga om en bedömning i varje enskilt fall.

Åtgärder på förordningsnivå

Utredningen föreslår att Boverket ska ges bemyndigande att meddela de verkställighetsföreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivare.

Utredningen föreslår också att en möjlighet att besluta om erinran ska införas som en ny påföljd i Boverkets tillsyn över intygsgivare samt att Boverket ska kunna förordna att beslut om återkallelse av behörighet som intygsgivare ska gälla omedelbart.

Regeringen avser att återkomma till dessa frågor genom åtgärder på förordningsnivå. På förordningsnivå kan också behovet av kompletterande föreskrifter för att underlätta Boverkets och Bolagsverkets arbete hanteras.

7.2 Krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare

Regeringens förslag: Ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare ska införas.

Regeringens bedömning: Det bör på förordningsnivå tas in bestämmelser om försäkringens innehåll.

Utredningens förslag och bedömning överensstämmer delvis med regeringens (SOU 2017:31 s. 210). Utredningen anser att det ska vara upp till Boverket att bestämma vilket försäkringsbelopp som försäkringen lägst ska gälla med per skada och år.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslaget och delar bedömningen eller har ingen invändning mot dem.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: En intygsgivare arbetar självständigt och har ett personligt ansvar för sitt uppdrag. En intygsgivare som uppsåtligt eller av oaktsamhet har åsidosatt sina skyldigheter ska ersätta bostadsrättsföreningen eller bostadsrättshavaren den skada som därigenom uppkommit (10 kap. 1 a § bostadsrättslagen).

Den dåvarande regeringen bedömde 2002 att det saknades tillräckliga skäl för att införa krav på obligatorisk ansvarsförsäkring för intygsgivare. Regeringen framhöll bl.a. att föreningen har en möjlighet att välja sådana intygsgivare som är försäkrade (prop. 2002/03:12 s. 49).

Ett krav på ansvarsförsäkring skulle emellertid öka möjligheten för en skadelidande att få ersättning för sin skada. När frågan om ersättning uppkommer är dessutom medlemskretsen i föreningen typiskt sett en annan än vid den tidpunkt då intygsgivarna anlitas. När det gäller vissa andra yrkesgrupper vars roll delvis liknar intygsgivarens finns det bestämmelser om ansvarsförsäkring. Så är exempelvis fallet för revisorer, se 27 § revisorslagen (2001:883), 5 och 8 §§ förordningen (1995:665) om revisorer och 15–17 §§ Revisorsinspektionens föreskrifter (RIFS 2018:2) om villkor för

revisorers och registrerade revisionsbolags verksamhet. För fastighetsmäklare finns krav på försäkring för den skadeståndsskyldighet som drabba fastighetsmäklaren i 2 kap. 8 § och 3 kap. 25 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) samt 7 och 26 §§ fastighetsmäklarförordningen (2021:518).

Enligt utredningen är skadeståndstvister mot intygsgivare ovanliga. Intygsgivare har dock ett personligt tioårigt ansvar och i de flesta fall är en ansvarsförsäkring en förutsättning för att intygsgivaren över huvud taget ska ha möjlighet att ersätta den skadelidande den ofta omfattande skada som en vårdslös intygsgivning kan resultera i. Skadeståndsansvaret blir annars en falsk trygghet för bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Många av intygsgivarna själva ställer sig positiva till ett krav på ansvarsförsäkring och enligt utredningen är det redan i dag en majoritet av intygsgivarna som omfattas av någon form av ansvarsförsäkring.

Vid införandet av kravet på ansvarsförsäkring för fastighetsmäklare angavs konsumentskyddet som skäl för införandet (prop. 1983/84:16 s. 10). Behovet av ett gott konsumentskydd talar starkt för att ett krav på ansvarsförsäkring bör införas även för intygsgivare. Regeringen föreslår därför att det ska införas krav på att en intygsgivare ska omfattas av en försäkring för skadeståndsansvar enligt 10 kap. 1 a § bostadsrättslagen.

Utredningen föreslår att det ska vara upp till Boverket att bestämma vilket försäkringsbelopp som försäkringen lägst ska omfatta. *Boverket* anser emellertid att myndigheten inte är bäst lämpad att avgöra detta. Enligt regeringens mening bör de centrala villkor som försäkringen ska uppfylla anges på förordningsnivå. Det innefattar bl.a. det försäkringsbelopp som försäkringen lägst ska omfatta.

8 Stärkt skydd för den som ingår ett upplåtelseavtal

8.1 Den slutliga kostnaden ska redovisas i en ekonomisk plan

Regeringens förslag: Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan ska det inte vara möjligt för en bostadsrättsförening att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 253).

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Skälen för regeringens förslag: En grundläggande förutsättning för att en bostadsrättsförening ska få upplåta en lägenhet med bostadsrätt är att en ekonomisk plan har upprättats (se 3 kap. 1 § bostadsrättslagen). Som ett ytterligare krav vid upplåtelse av en bostadslägenhet gäller att den slutliga kostnaden för föreningens hus ska ha redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på en föreningsstämma. Om detta inte har gjorts får en

sådan upplåtelse göras endast om Bolagsverket ger sitt tillstånd (4 kap. 2 §). Bolagsverkets tillstånd ska lämnas om en ekonomisk plan har registrerats och om föreningen ställer en betryggande säkerhet för återbetalning av insatser och eventuella upplåtelseavgifter. Om en upplåtelse görs i strid med bestämmelsen kan detta medföra straffansvar (10 kap. 3 § bostadsrättslagen). Regleringen syftar till att det ska finnas säkerhet för belopp som föreningen kan bli skyldig att återbetala till bostadsrätthavaren. En sådan skyldighet kan aktualiseras i första hand genom att bostadsrätthavaren utnyttjar den rätt att säga upp bostadsrätten som han eller hon kan ha (prop. 1971:12 s. 100).

En tydlig svaghet i regleringen är att kravet på tillstånd från Bolagsverket – och därmed kravet på betryggande säkerhet – inte gäller om den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Utredningen pekar på att det finns byggföretag, framför allt mindre sådana, som kringgår kravet på ställande av säkerhet genom att låta redovisa en påstådd slutlig kostnad på en föreningsstämma, trots att kostnaden ännu inte är känd. På så sätt slipper byggföretaget bekosta en bankgaranti eller motsvarande säkerhet. Detta är en allvarlig brist i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, som även Riksrevisionen uppmärksammar i sin granskningsrapport (RiR 2020:3 s. 39).

Om säkerhet ställs, har den som har betalat en avgift för bostadsrätten en garanti för att få den ersättning som han eller hon är berättigad till, om han eller hon utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten. Om säkerhet däremot inte ställs kan bostadsrätthavaren känna sig tvingad att avstå från sin uppsägningsrätt och behålla bostadsrätten för att skydda sin investering. Bestämmelsen om ställande av säkerhet är således central ur konsumentskyddssynpunkt. Enligt regeringens mening bör detta skydd stärkas genom att möjligheten att redovisa slutlig kostnad på en föreningsstämma tas bort.

8.2 Ytterligare krav på upplåtelseavtalet och mäklarens objektsbeskrivning

Regeringens förslag: Ett upplåtelseavtal ska skrivas under av parterna. I avtalet ska mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt anges. Motsvarande uppgifter ska lämnas av en fastighetsmäklare i objektsbeskrivningen vid förmedling av en bostadsrätt.

Om bostadsrätthavaren inte ska få tillträde till lägenheten i samband med att upplåtelseavtalet ingås, ska avtalet innehålla ett bestämt datum för tillträde.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 297 och 316).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Fastighetsmäklarförbundet* pekar på att bostadsrättsföreningar ibland inte känner till med vilken rätt ett visst utrymme är upplåtet och att det då kan finnas en risk för att de uppger att det inte är fråga om bostadsrätt.

Bedömningen i promemorian överensstämmer inte med regeringens förslag. I promemorian görs bedömningen att det inte finns tillräckliga skäl att införa lagregler om den tidpunkt för tillträde som anges i upplåtelseavtalet.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som berör frågan anser att möjligheten att avtala om en senare tidpunkt för tillträde till lägenheten bör regleras i lag. Bland dessa kan nämnas *Svea hovrätt*, *Konsumentverket* och *Byggföretagen*.

Skälen för regeringens förslag

Krav på underskrift och tydligare uppgifter om vad som omfattas av upplåtelsen

Upplåtelsen av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. Av upplåtelsehandlingen (avtalet) ska bl.a. parternas namn framgå (4 kap. 5 § bostadsrättslagen). Något uttryckligt krav på att avtalet ska undertecknas av parterna finns däremot inte. Ett sådant krav finns exempelvis vid överlåtelse av bostadsrätt (6 kap. 4 § bostadsrättslagen) och vid köp av fast egendom (4 kap. 1 § jordabalken). För att undvika tveksamheter om parternas avsikter och därmed öka tryggheten för den som tecknar ett upplåtelseavtal bör det enligt regeringens mening införas ett krav på att ett upplåtelseavtal ska skrivas under av parterna, dvs. bostadsrättsföreningen och bostadsrättsköparen. I avsnitt 5.3 föreslår regeringen att ett krav på undertecknande ska gälla även vid tecknande av förhandsavtal.

Av 4 kap. 5 § bostadsrättslagen framgår även att det i upplåtelseavtalet ska anges vilken lägenhet som upplåtelsen avser. Detta är betydelsefullt bl.a. eftersom det är genom upplåtelseavtalet som bostadsrätten skapas, en rättighet som ska bestå under en obegränsad tid. Det är därför viktigt att det på ett korrekt sätt anges vad som ingår i lägenheten och därmed den kommande bostadsrätten. Utredningen konstaterar att det inte sällan förekommer oklarheter om vad som omfattas av upplåtelsen, främst vad gäller mark men även gällande andra ytor som t.ex. takterrasser och balkonger.

Det är inte ovanligt att det i allmänna ordalag uttrycks som att det ”till bostadsrätten hör” mark, balkong eller terrass, eller att ”bostadsrätthavaren disponerar mark i anslutning till bostadsrättslägenheten”. Många gånger är det oklart vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för dessa utrymmen. För det fall balkongen, terrassen eller marken formellt inte är upplåten med bostadsrätt utan enbart med nyttjanderätt är huvudregeln att föreningen svarar för underhållet, om inte något annat anges i nyttjanderättsavtalet.

Att det saknas ett uttryckligt krav på att mark och andra utrymmen som ingår i bostadsrätten ska anges i upplåtelseavtalet skapar oklarhet och kan orsaka problem, inte minst när bostadsrätten senare överläts till en ny ägare som saknar kunskap om parternas avsikt när upplåtelsen gjordes. För att minska risken för sådana oklarheter föreslår regeringen att det införs ett krav på att det i upplåtelseavtalet ska anges om det finns mark eller andra utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt. Avgränsningen av det markområde som hör till en viss bostadsrätt bör så tydligt som möjligt framgå av upplåtelsehandlingen, t.ex. i form av en ritning eller skiss.

En reglering av tidpunkten för tillträde

Som framgår av avsnitt 5.4 har frågan om försenade bostadsrättsentreprenader under senare år varit i fokus för debatten om konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I det avsnittet föreslås det att den beräknade tiden för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt som anges i ett förhandsavtal inte ska få avse ett tidsintervall om mer än tre månader. För att ytterligare stärka konsumentskyddet bör enligt regeringens mening även reglerna om tillträde till lägenheten i samband med att ett upplåtelseavtal ingås ses över.

Utgångspunkten är att den som får en lägenhet upplåten med bostadsrätt, bostadsrättshavaren, omedelbart får de rättigheter som är kopplade till bostadsrätten, däribland rätten att flytta in i lägenheten. Det är dock vanligt att parterna i samband med upplåtelsen kommer överens om ett senare datum för tillträde till lägenheten, vilket givetvis är nödvändigt om lägenheten inte är helt färdigställd när den upplåts med bostadsrätt.

Om tillträdet försenas skyddas bostadsrättshavaren av att han eller hon har rätt till skälig nedsättning av årsavgiften för den tid som han eller hon inte kan använda lägenheten eller en del av den, om inte dröjsmålet beror på honom eller henne. Om hindret är av väsentlig betydelse för bostadsrättshavaren får han eller hon frånträda bostadsrätten. Bostadsrättshavaren kan även ha rätt till skadestånd (se 7 kap. 3 § bostadsrättslagen). I promemorian görs bedömningen att dessa regler utgör ett tillräckligt skydd för bostadsrättshavaren, bl.a. eftersom ett avtal om att tillträde till lägenheten ska ske senare än vid upplåtelsen som är så vagt formulerat att en tillämpning av bestämmelserna i 7 kap. 3 § försvåras, eller som på något annat sätt skapar oklarhet kring bostadsrättshavarens rätt att använda lägenheten, bör kunna angripas rättsligt med åberopande av exempelvis 36 § avtalslagen.

Flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, *Konsumentverket* och *Byggföretagen*, ifrågasätter att detta utgör ett tillräckligt gott konsumentskydd. Bland andra *Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)* framhåller att det utgör en brist i regelverket att den tidpunkt för tillträde som är förutsatt när ett förhandsavtal ingås enkelt kan frångås när upplåtelseavtalet tecknas.

Regeringen instämmer i de synpunkter som remissinstanserna framför. Ett starkt konsumentskydd kan endast uppnås med ökad tydlighet om tidpunkten för tillträde till lägenheten. Som bl.a. *Byggföretagen* och *Bofrämjandet* föreslår bör det därför införas en lagregel med innebörd att ett upplåtelseavtal som inte omedelbart ger bostadsrättshavaren tillträde till lägenheten ska innehålla en uppgift om tidpunkten för tillträdet. Till skillnad från *Byggföretagen* och *Bofrämjandet* anser regeringen dock inte att det är tillräckligt att det anges vilken månad tillträdet ska ske. Tidpunkten bör i stället preciseras till ett bestämt datum.

En följd av en sådan reglering bör bli att upplåtelseavtalet ingås på ett sent skede i byggprocessen, när det med tillräcklig säkerhet kan bedömas när tillträdet kan ske. Regleringen bör också minska utrymmet för att den tidpunkt för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt som anges i ett förhandsavtal sätts alltför tidigt. När den tidpunkten infaller måste ju bostadsrättsföreningen ha möjlighet att ange ett bestämt datum för tillträde, annars kan upplåtelseavtalet inte ingås och föreningen riskerar att förhandsavtalet

kan frånträdas på grund av försenad upplåtelse (jfr 5 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Ytterligare information i fastighetsmäklarens objektbeskrivning

I fastighetsmäklarlagen finns det redan ett krav på att objektsbeskrivningen vid förmedling av en bostadsrätt ska innehålla en uppgift om upplåten mark (3 kap. 15 §). Mot bakgrund av förslaget ovan att det i upplåtelseavtalet ska anges mark och andra utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt är det enligt regeringens mening naturligt att informationen i objektsbeskrivningen kompletteras med en uppgift om andra utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen. Sådan information är viktig för att köparen ska vara medveten om vad som är en del av köpet.

En förutsättning för att fastighetsmäklaren ska kunna fullgöra den nya skyldigheten är dock att han eller hon kan få tillförlitliga uppgifter från föreningen. Utredningen framhåller att det inte sällan är oklart även för föreningen med vilken rätt olika utrymmen nyttjas av en bostadsrättshavare. Detta påtalas också av *Fastighetsmäklarförbundet*. Förslaget om att upplåtelseavtalet ska innehålla mer information om vad som omfattas av upplåtelsen säkerställer att korrekt information lämnas avseende lägenheter som upplåts med bostadsrätt efter ikraftträdandet. Även i andra fall bör mäklaren dock kunna förlita sig på de uppgifter som lämnas av föreningen. I normalfallet ska det således inte krävas att mäklaren vidtar några egna utredningsåtgärder, utöver kontrollfrågor till föreningens styrelse.

9 Förbättrad ekonomisk information

9.1 Bristande kunskap om bostadsrättsföreningars ekonomi

Som nämns i avsnitt 4 har priserna på bostadsrätter under senare år ökat kraftigt. Att köpa en bostadsrätt som privatperson innebär därmed i många fall en stor investering. Med bostadsrätten följer en andel i bostadsrättsföreningen. Hur föreningens ekonomi ser ut är därför av stor betydelse för investeringen. Om föreningen har en svag ekonomi innebär det en större risk för köparen än om den har en stark ekonomi. Trots detta tycks föreningens ekonomi ha ett begränsat genomslag vid prissättningen av bostadsrättslägenheter. Många köpare baserar sina ekonomiska kalkyler på avgiftens storlek vid tidpunkten för köpet och kapitalkostnaderna för det egna lånet, men räknar inte in hur föreningens ekonomi på sikt kan påverka den egna ekonomin. Exempelvis kan både en hög belåningsgrad i föreningen och bristfälligt sparande för framtida underhåll innebära risker, inte minst för kraftiga avgiftshöjningar.

Att det inte finns en starkare korrelation mellan priserna på bostadsrätter och föreningarnas ekonomi förefaller i viss utsträckning bero på bristande kunskap hos köparna om bostadsrättsföreningars ekonomi. Det finns därmed anledning att se över och förbättra den ekonomiska informationen,

så att de som överväger att köpa en bostadsrätt kan fatta bättre underbyggda beslut. Förbättrad ekonomisk information gynnar också befintliga medlemmar i en förening, liksom andra intressenter, t.ex. kreditgivare.

9.2 Mer lättillgängliga årsredovisningar

Regeringens förslag: 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 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.

Utredningens bedömning överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (SOU 2017:31 s. 141 och 154). Utredningen lämnar dock inga lagförslag utan bedömer att riktlinjer för nyckeltalen, kassaflödesanalysen och upplysningsplikten vid negativt resultat bör utvecklas av Bokföringsnämnden.

Remissinstanserna delar eller har ingen invändning mot utredningens bedömning att bostadsrättsföreningar i årsredovisningen bör ange vissa nyckeltal och lämna kompletterande upplysningar vid ett negativt resultat. De flesta av remissinstanserna har inte heller någon invändning mot att bostadsrättsföreningar ska upprätta en kassaflödesanalys. *HSB Riksförbund* och *Kungl. Tekniska högskolan* menar dock att nyttan av en kassaflödesanalys inte överväger den administrativa börda en sådan skyldighet skulle innebära för föreningarna. *Bokföringsnämnden*, *FAR* och *Srf konsulterna* anser att skyldigheten för bostadsrättsföreningar att lämna ytterligare upplysningar bör regleras i lag och inte endast genom allmänna råd från Bokföringsnämnden.

Förslagen i promemorian överensstämmer i huvudsak med regeringens. Nyckeltalet för sparande anges på ett något annat sätt.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Ekobrottsmyndigheten* menar att förslagen innebär att komplexiteten i upprättandet av årsredovisningar ökar, vilket ökar risken för fel. *Sveriges advokatsamfund* ifrågasätter förslagen bl.a. med hänsyn till att de enligt samfundet innebär en detaljreglering av förhållandena mellan två likställda parter. Flera av remissinstanserna har synpunkter på nyckeltalens utformning. Det gäller särskilt nyckeltalet för sparande, som bl.a. *Bokföringsnämnden*, *HSB Riksförbund*, *Riksbyggen*, *Sveriges Bostadsrättscentrum AB (SBC)* och *Srf konsulterna* har synpunkter på. Beträffande kassaflödesanalysen menar *Fastighetsägarna Sverige*

och SBC att hänsyn bör tas till att det handlar om bostadsrättsföreningar och inte stora företag. Svenska Bankföreningen och FAR anser att kraven på kassaflödesanalysens utformning bör vara desamma oavsett föreningens storlek. Några remissinstanser, däribland Ekobrottsmyndigheten och Kronofogdemyndigheten, anser att ytterligare åtgärder bör vidtas för att stärka kontrollen av bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Skälen för regeringens förslag

Viktiga uppgifter i årsredovisningen bör framgå tydligare

Det viktigaste verktyget för att veta hur ekonomin i en bostadsrättsförening ser ut är årsredovisningen. Genom den ska föreningens medlemmar, presumtiva bostadsrättsköpare och andra intressenter kunna skaffa sig en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Vilken information som ska lämnas i en årsredovisning framgår av årsredovisningslagen (1995:1554). I stort sett gäller samma regler för bostadsrättsföreningar som för andra företag. Att köpa en andel i en bostadsrättsförening skiljer sig dock typiskt sett från att köpa en andel i ett annat företag. Ett förvärv av en bostadsrätt görs i de flesta fall av privata skäl kopplade till det egna boendet, snarare än utifrån en bedömning av föreningens ekonomiska utsikter. Det kan vara en förklaring till att en köpare av en bostadsrätt ägnar mindre tid åt att analysera årsredovisningen än den som köper en andel i ett annat företag. Många köpare saknar också tillräckliga kunskaper om ekonomi för att kunna tillgodogöra sig informationen i en årsredovisning så som den framställs i dag. Andra slags uppgifter kan också vara intressanta för bostadsrättsföreningens intressenter jämfört med vad som gäller för företag i allmänhet. Inte minst är information om hur årsavgiften kan komma att utvecklas i framtiden central. Det finns därmed goda skäl för att se över vilka upplysningar en bostadsrättsförening ska lämna i årsredovisningen. Inriktningen bör vara att årsredovisningen ska bli mer lättillgänglig genom att särskilt viktiga uppgifter framgår tydligare än vad som är fallet i dag.

Det EU-rättsliga regelverket om redovisning hindrar inte att ytterligare krav ställs på bostadsrättsföreningarnas finansiella rapportering (jfr prop. 2015/16:3 s. 129). De utökade kraven bör, som Bokföringsnämnden, FAR och Srf konsulterna lyfter fram, framgå av årsredovisningslagen. På så sätt främjas likformigheten i rapporteringen och därmed syftet med förslagen – att öka transparensen och jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden bör ta fram kompletterande vägledning för bostadsrättsföreningarnas upplysningsskyldighet och kan då avgöra vilken form vägledningen bör ha.

Nyckeltal

Ett pedagogiskt sätt att åskådliggöra ekonomisk information är nyckeltal. Ett nyckeltal är ett ekonomiskt mått som underlättar jämförande analyser av företag. Det skulle underlätta för bostadsrättsföreningarnas intressenter att jämföra olika föreningars ekonomi och bedöma avgiftens utveckling om årsredovisningen innehöll relevanta nyckeltal.

HSB, Riksbyggen, Bostadsrätterna och SBC har tillsammans med FAR föreslagit att alla föreningar i sin årsredovisning ska ange ett antal nyckel-

tal, som en slags ”kylskåpsmärkning” av en bostadsrättsförenings ekonomi (se betänkandet, s. 427). Även Fastighetsägarna har senare ställt sig bakom förslaget. De nyckeltal som dessa branschorganisationer föreslår ska ingå är årsavgift per kvadratmeter, sparande per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. Nyckeltalen tar sikte på förhållanden som är centrala för förståelsen av en bostadsrättsförenings ekonomi. Det finns därmed goda skäl för att införa ett krav i årsredovisningslagen på att dessa nyckeltal ska finnas med i årsredovisningen för bostadsrättsföreningar. Nyckeltalet för sparande bör utformas i linje med vad flera av remissinstanserna, bl.a. *HSB Riksförbund*, föreslår. Se författningskommentaren för en närmare beskrivning.

De nyss nämnda nyckeltalen bör gå relativt enkelt att ta fram ur de flesta ekonomisystem på marknaden och koppla till en årsredovisningsmall. Ett krav på att ange dessa nyckeltal bör alltså inte orsaka några större administrativa kostnader för bostadsrättsföreningarna.

I framtiden kan andra nyckeltal komma att vara av intresse och börja användas av aktörerna på marknaden. Bokföringsnämnden bör ha utrymme för att i sin vägledning ange ytterligare nyckeltal som enligt god redovisningssed bör ingå i årsredovisningarna.

Regeringens förslag innebär krav på en miniminivå på den finansiella rapporteringen, dvs. att vissa nyckeltal ska vara med. Det finns inget som hindrar – utan det kan tvärtom i flera fall vara lämpligt – att föreningen lämnar förklaringar till de olika nyckeltalen, t.ex. om vad som ingår i avgiften till föreningen. Sådana kompletterande upplysningar bör alltid lämnas om förhållandena i föreningen är särpräglade i något avseende som innebär att ett nyckeltal inte framstår som helt representativt.

Kassaflödesanalys

En kassaflödesanalys är en redogörelse för ett företags in- och utbetalningar under räkenskapsåret och som därmed ger en bild av hur företaget likvida medel har förändrats (6 kap. 5 § årsredovisningslagen). Årsredovisningslagens krav på att upprätta en kassaflödesanalys gäller endast för större företag och därmed inte för de allra flesta bostadsrättsföreningar (jfr 2 kap. 1 § andra stycket).

För ekonomin i en bostadsrättsförening är det viktigt att årsavgiften är rätt avvägd och att det kommer in tillräckliga medel för att betala föreningens utgifter. Informationen i en kassaflödesanalys kan därför vara av särskild betydelse för en bostadsrättsförenings intressenter. Många föreningar inkluderar redan i dag en kassaflödesanalys i årsredovisningen. *HSB Riksförbund* och *Kungl. Tekniska högskolan* menar att nyttan av en kassaflödesanalys inte överväger den administrativa börda en sådan skyldighet skulle innebära för föreningarna. Övriga remissinstanser ställer sig emellertid positiva eller har inga synpunkter. *Mäklarsamfundet* menar att ett krav på kassaflödesanalys i årsredovisningen kan förväntas förenkla för en köpare av en bostadsrätt vid jämförelsen mellan olika förenings ekonomier.

Nyttan av en skyldighet för bostadsrättsföreningarna att inkludera en kassaflödesanalys i sina årsredovisningar överväger enligt regeringens mening det merarbete och den kostnad som detta innebär för föreningarna. Som *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna Sverige* och *SBC* anför är det

dock viktigt att Bokföringsnämnden i sin vägledning kring den närmare utformningen och uppställningen av analysen tar särskild hänsyn till att kravet riktar sig mot bostadsrättsföreningar. Det kan särskilt övervägas om kraven på innehållet bör ställas lägre på mindre bostadsrättsföreningar.

Utökad upplysningsskyldighet vid negativt resultat

En bostadsrättsförening ska i princip fungera enligt självkostnadsprincipen. Detta innebär att avgifter och eventuella hyror normalt ska täcka föreningens kostnader (jfr 1 kap. 1 § bostadsrättslagen). Det förekommer dock att bostadsrättsföreningar, precis som andra företag, redovisar ett underskott i årsredovisningen. Ett underskott kan bero på att det under året har gjorts större investeringar eller att det inträffat någon extraordinär händelse. Det behöver inte betyda att föreningens ekonomi inte är i balans. Det förekommer emellertid att föreningar drivs med ett negativt resultat under en längre period. I föreningar som har bildats från 1990-talet och senare är detta, på grund av redovisningsmässiga val som många sådana föreningar har gjort, mycket vanligt. Det väcker frågor om hur framtida underhåll och andra ekonomiska åtaganden ska finansieras. Utredningen pekar också på att styrelseledamöterna i en sådan förening kan anses agera i strid med sin vårdplikt och det allmänna kravet på sundhet i föreningens ekonomi. För en privatperson utan särskild vana att läsa årsredovisningar kan det vara svårt att bilda sig en uppfattning om hur en bostadsrättsförening mår och hur avgiften kan komma att utvecklas när föreningen uppvisar ett negativt resultat.

Mot angiven bakgrund finns det skäl att utöka uppgiftsskyldigheten för bostadsrättsföreningar om årets resultat är negativt. Uppgiftsskyldigheten bör avse vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, såsom t.ex. underhåll av föreningens byggnader, räntor och tomträttsavgälder. Föreningens intressenter bör få information om hur sådana åtaganden ska finansieras. Av särskilt intresse är huruvida avgifterna kan komma att höjas. I vissa fall kan finansiering lösas utan att avgifterna höjs, exempelvis genom att hyreslägenheter som har blivit lediga upplåts med bostadsrätt. Föreningen kan ha för avsikt att ta upp nya lån för att finansiera underhåll m.m., men kostnaderna för sådana lån kan också innebära att avgifterna behöver höjas. Ett införande av en utökad upplysningsskyldighet vid negativt resultat bör inte bli särskilt betungande för den förening som av godtagbara skäl presenterar ett negativt resultat.

Stärkt kontroll av årsredovisningen

Några remissinstanser, däribland *Ekobrottsmyndigheten* och *Kronofogdemyndigheten*, anser att ytterligare åtgärder bör vidtas för att stärka kontrollen av bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Till skillnad från aktiebolag är endast de bostadsrättsföreningar och andra ekonomiska föreningar som utgör större företag enligt årsredovisningslagen, eller som är moderföretag i en större koncern enligt samma lag, skyldiga att självmant ge in sin årsredovisning till Bolagsverket. De allra flesta av föreningarna behöver göra det enbart efter ett föreläggande från Bolagsverket. Regeringen har nyligen gett en särskild utredare i uppdrag att överväga och föreslå åtgärder som syftar till att motverka att aktiebolag och andra företag används för att begå

brott och andra oegentligheter (dir. 2021:115). I uppdraget ingår bl.a. att utreda i vilken utsträckning som mindre ekonomiska föreningar, inklusive bostadsrättsföreningar, förekommer i brottsliga sammanhang och att överväga om fler ekonomiska föreningar än i dag bör vara skyldiga att ge in sin årsredovisning till Bolagsverket.

9.3 Fastighetsmäklare ska upplysa om den indirekta skuldsättningen

Regeringens förslag: En fastighetsmäklare ska i objektsbeskrivningen ange bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning, dvs. hur stor andel av föreningens lån som indirekt kan sägas belasta lägenheten.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 316).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Fastighetsmäklarförbundet* och *Mäklarsamfundet* motsätter sig förslaget och pekar på att det kan vara svårt för mäklaren att få fram korrekta uppgifter om lägenhetens andelstal och därmed att få fram ett rättvisande värde. Mäklarsamfundet menar vidare att uppgiften kan bli missvisande eftersom belåningen kan ha ändrats sedan den senaste årsredovisningen. *HSB Riksförbund*, *Riksbyggen* och *Svenska Bankföreningen* ser positivt på att det införs en informationsplikt avseende den indirekta skuldsättningen, men föreslår andra beräkningssätt än utredningen.

Skälen för regeringens förslag: Fastighetsmäklaren fyller en viktig funktion vid köp av bostadsrätter, både nyproducerade och befintliga. Fastighetsmäklaren ska ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om bostadsrätten och om andra förhållanden som har samband med överlåtelsen, se 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen. En fastighetsmäklare ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av bostadsrättslägenheten (objektsbeskrivning). Den ska bl.a. innehålla uppgifter om pantsättning av bostadsrätten, andelstal, lägenhetens storlek, årsavgift och driftskostnader. Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla köparen föreningens stadgar och den senast tillgängliga årsredovisningen. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas (3 kap. 14 och 15 §§ fastighetsmäklarlagen).

Genom skyldigheten för fastighetsmäklare att tillhandahålla den senaste årsredovisningen, eller den ekonomiska planen, får den som är intresserad av att köpa en bostadsrätt relevant ekonomisk information, bl.a. om föreningens skuldsättning. Skuldsättningen har stor betydelse för föreningens långsiktiga stabilitet och kan vid ett förändrat ränteläge påverka avgiftens storlek. För en blivande bostadsrättsköpare är det därmed av särskild relevans att känna till bostadens indirekta nettoskuld, dvs. den andel av föreningens lån som indirekt kan sägas belasta en lägenhet. Ett sätt att göra denna uppgift mer lättillgänglig är att låta den ingå i objektsbeskrivningen för en lägenhet.

Fastighetsmäklarförbundet och *Mäklarsamfundet* lyfter fram att det kan vara svårt att få korrekt information om andelstal från föreningarna. En fastighetsmäklare ska i dag ange två andelstal i objektsbeskrivningen. För det första ska ägarandelen i föreningen anges, dvs. hur stor insats den aktuella bostadsrätten har i förhållande till den totala insatsen. För det andra ska det anges hur stor andel av årsavgifterna till föreningen som ligger på bostadsrättshavaren (se 3 kap. 15 § 3 fastighetsmäklarlagen och prop. 2010/11:15 s. 59). Enligt fastighetsmäklarorganisationerna är det inte ovanligt att föreningarna antingen inte vet vad ett andelstal avser, att andelstal helt saknas eller att det finns fler än två andelstal. Mot denna bakgrund skulle en fastighetsmäklare inte alltid kunna fullgöra en upplysningskyldighet om den indirekta skuldsättningen och det finns en risk för att uppgiften inte blir korrekt. *Mäklarsamfundet* ifrågasätter också om denna typ av uppgift hör hemma i en objektsbeskrivning eftersom de uppgifter som enligt den hittillsvarande regleringen ska tas in där är faktauppgifter som mäklaren får från säljaren eller föreningen och som inte behöver beräknas eller behandlas på något annat sätt.

Enligt regeringens mening finns det goda skäl för att en uppgift om indirekt skuldsättning ska ingå i objektsbeskrivningen. Det skulle bli enklare för potentiella bostadsrättssköpare att jämföra olika bostadsrätters prissättning med hänsyn tagen till föreningens skuldsättning, och därmed räntekänslighet. En sådan jämförelse skulle kunna resultera i en mer differentierad prissättning av bostadsrätter baserad på föreningarnas beläning.

Även om det i vissa föreningar är svårt att få fram korrekta andelstal bör det i många föreningar, inte minst relativt nybildade sådana, vara möjligt att få fram uppgiften utan problem. Av upplåtelseavtalet framgår insatsen och årsavgiften för en lägenhet (4 kap. 5 § bostadsrättslagen). En ekonomisk plan ska innehålla en uppgift om fördelningen i stort av insatser och avgifter på bostadsrätterna (3 och 4 §§ bostadsrättsförordningen). Av stadgarna framgår grunderna för beräkning av årsavgift (9 kap. 5 § 5 bostadsrättslagen). En fastighetsmäklare bör som utgångspunkt kunna förlita sig på de uppgifter föreningen lämnar om andelstal och alltså göra sin beräkning på grundval av dem. Beroende på omständigheterna kan han eller hon behöva ställa kontrollfrågor, t.ex. om vad andelstalet avser. Detta innebär ingen skillnad jämfört med i dag eftersom de två typerna av andelstal ska anges i objektsbeskrivningen redan enligt den hittillsvarande regleringen.

Fråga är därmed vilket andelstal som beräkningen av bostadsrättens indirekta skuldsättning ska utgå från. Utredningen föreslår att andelstalet ska beräknas utifrån insatserna. *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* anser att det beräkningssättet riskerar att ge ett missvisande resultat. Det är fördelningsnyckeln för årsavgift som styr hur stor del av lånekostnaden som i praktiken kommer att belasta den enskilda lägenhetsinnehavaren. De nämnda remissinstanserna förordar därför att den indirekta skuldsättningen beräknas utifrån andelstalet för årsavgifter. Regeringen delar remissinstansernas uppfattning att en sådan beräkningsgrund skulle göra det lättare för en blivande bostadsrättssköpare att se hur stor påverkan som föreningens lån får på den egna avgiften vid förändringar i ränteläget. Ett sådant andelstal kan också förutsättas hållas aktuellt eftersom föreningen löpande tar ut avgifter. Andelstalet för insats kan däremot i äldre föreningar ha begränsad betydelse för föreningens verksamhet och därmed är risken

större för att uppgifterna är svåra att få fram. Sammantaget talar övervägande skäl för att andelstalet för avgifter ska användas.

För att få fram den indirekta skuldsättningen för den aktuella lägenheten ska andelstalet för avgifter multipliceras med föreningens skuldsättning. Utredningens förslag är att föreningens skuldsättning enligt den senaste årsredovisningen ska ligga till grund för beräkningen. Som *Mäklarsamfundet* framhåller kan skuldsättningen i föreningen ha ändrats sedan den senaste årsredovisningen och det finns därmed en risk för att andelstalet i vissa fall inte blir helt aktuellt. Samtidigt är en uppgift hämtad ur årsredovisningen kvalitetssäkrad och lättillgänglig, varför det ändå är att föredra att årsredovisningens uppgift används.

För att få ett så träffsäkert tal som möjligt bör beräkningen utgå från föreningens nettoskuldsättning. Med det avses bolagets räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Svenska Bankföreningen föreslår i stället att bostadsrättens pris, dess andel av föreningens skuld och totalt pris, som utgörs av summan av de två första talen, ska anges. Eftersom fler faktorer än föreningens skuldsättning är relevanta för att bedöma en bostadsrätts värde, t.ex. teknisk status och sparande för framtida underhåll, bör uppgiftsskyldigheten inte utformas på det sättet.

Regeringen föreslår därmed att fastighetsmäklaren i objektsbeskrivningen ska ange hur mycket av föreningens nettoskuldsättning som indirekt kan sägas belasta bostadsrätten i fråga.

10 Medlemmarna ska ha lika rösträtt

Regeringens förslag: En bestämmelse i en bostadsrättsförenings stadgar som innebär en avvikelse från att varje medlem har en röst ska som huvudregel inte gälla. Sådana avvikelser ska bara vara tillåtna för medlemmar som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt ska de endast ha en röst.

Förslaget i promemorian överensstämmer i huvudsak med regeringens. I promemorian föreslås ingen särreglering för garage och andra förvaringsutrymmen. Vidare innebär förslaget i promemorian att det ska vara möjligt att i stadgarna bestämma att flera medlemmar som har en bostadsrätt gemensamt ska ha varsin röst.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Ekobrottsmyndigheten*, *Riksbyggen*, *Byggföretagen*, *Bofrämjandet*, *Bostadsrätterna* och *Bostadsrättsägarnas riksförbund* menar att ytterligare begränsningar kan vara motiverade av vilka stadgebestämmelser om rösträtt som ska vara godtagbara. De menar bl.a. att möjligheten att genom stadgarna avvika från huvudregeln om att flera medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt enbart har en röst öppnar för missbruk.

Skälen för regeringens förslag: I en ekonomisk förening gäller som huvudregel att varje medlem har en röst på föreningsstämman (6 kap. 3 § första stycket lagen [2018:672] om ekonomiska föreningar). För bostadsrättsföreningar, som är en särskild form av ekonomisk förening, gäller samma regel med det undantaget att om flera medlemmar äger en bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst (9 kap. 14 § 1 bostadsrättslagen). Det är möjligt att avvika från lagens regler genom en bestämelse i stadgarna.

Kännetecknande för en ekonomisk förening är det kooperativa inslaget, dvs. att föreningens medlemmar förutsätts delta i föreningens verksamhet (1 kap. 4 § lagen om ekonomiska föreningar). Medlemmarnas lika rösträtt ger uttryck för ett demokratiskt synsätt som är naturligt i en ekonomisk förening. Det har mot den bakgrunden tidigare ifrågasatts om det bör vara möjligt att i alla kooperativa företagsformer avvika från principen om lika rösträtt genom stadgarna (se SOU 1984:9 s. 143–145). Eftersom det ansetts befogat att tillämpa en differentierad rösträtt i vissa typer av föreningar har dock föreningarnas möjlighet att i stadgarna göra avsteg från huvudregeln bibehållits (se prop. 1986/87:7 s. 64–65). Vid införandet av den nuvarande lagen om ekonomiska föreningar aktualiserade Lagrådet frågan om möjligheten att i stadgarna göra avsteg från rösträttsreglerna också bör gälla bostadsrättsföreningar. Regeringen aviserade sin avsikt att återkomma i frågan (se prop. 2017/18:185 s. 260 och 644).

En bostadsrättsförening har flera särdrag jämfört med andra ekonomiska föreningar. De flesta av medlemmarna har sitt boende i föreningens hus. Bostadsrätten kan också representera ett betydande förmögenhetsvärde. Hur föreningens angelägenheter sköts har därför stor betydelse för medlemmarna på såväl ett personligt som ett ekonomiskt plan. Samtidigt kan många av medlemmarna sakna vana från föreningslivet och inte ha närmare kunskap om exempelvis stadgarnas betydelse och om hur man som medlem kan gå till väga för att tillvarata sina rättigheter.

Det förekommer bland bostadsrättsföreningar exempel på stadgar som undergräver medlemmarnas möjlighet till inflytande genom att ett utomstående företag tillförsäkras en kvalificerad majoritet av rösterna på stämman, oavsett hur många medlemmar som deltar i omröstningen. Sådana stadgar strider tydligt mot den kooperativa idén bakom bostadsrättsföreningar. Det saknas legitima skäl för att ett företag ska kunna tillskansa sig ett oproportionerligt inflytande på det sättet. I enskilda fall har det också lett till stötande resultat där de boende inte kunnat utöva något inflytande över styrelsens sammansättning eller över förvaltningen, som missköts grovt.

Regeringen har nyligen vidtagit åtgärder för att underlätta för en minoritet av medlemmarna att få insyn i en förenings förvaltning, t.ex. 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 (se prop. 2019/20:194). Det behöver emellertid göras mer för att förhindra att en sådan här situation över huvud taget uppstår.

Med hänsyn till bostadsrättsföreningarnas särdrag jämfört med andra ekonomiska föreningar bör det enligt regeringens mening som utgångspunkt inte vara tillåtet att i sådana föreningar avvika från principen om lika rösträtt. Den insyn och det inflytande i föreningen som ett byggföretag kan

behöva ha i nyproduktionsstadiet kan säkras på andra sätt, som inte urholkar det kooperativa medlemsinflytandet i föreningen. Det ska alltså inte vara möjligt för en medlem i en bostadsrättsförening att tillskanska sig ett oproportionerligt inflytande genom en bestämmelse i stadgarna.

Som utgångspunkt bör alltså principen om en röst per medlem gälla. *Bostadsrätterna* tar emellertid upp en situation då det kan vara legitimt att differentiera rösträtten. Det handlar om föreningar som upplåter garage och liknande med bostadsrätt. Det förekommer att innehavare av den typen av bostadsrätter i stadgarna ges begränsad rösträtt på stämman, t.ex. en tiondels röst. Sådana stadgebestämmelser framstår som godtagbara och bör tillåtas. Möjligheten att i stadgarna besluta om en differentierad röststyrka bör gälla medlemmar som innehar bostadsrätter som avser garage, lager och andra lägenheter som i första hand används som förvaringsutrymmen (jfr 1 kap. 5 § andra stycket bostadsrättslagen).

För bostadsrättsföreningar gäller som nämns ovan dessutom som utgångspunkt att flera medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt enbart har en röst. Förslaget i promemorian innebär att det även fortsättningsvis skulle vara möjligt att i stadgarna besluta att sådana medlemmar ska ha varsin röst. Flera remissinstanser invänder mot detta. De pekar på att en sådan kvarvarande möjlighet till avvikelse från huvudregeln skulle kunna missbrukas genom att ett stort antal personer anges inneha en bostadsrätt gemensamt, vilket säkrar en oproportionerlig andel av rösterna för deras räkning. Regeringen delar denna farhåga och anser att möjligheten till avvikande stadgebestämmelser även i denna del bör tas bort.

11 Tydligare regler om bostadsrättshavares renoveringar

11.1 Det råder osäkerhet om vad som gäller

En bostadsrättshavare har jämfört med en hyresgäst en relativt långtgående rätt att göra förändringar i sin lägenhet. Det är naturligt med hänsyn till de likheter som finns mellan en bostadsrätt och en äganderätt. Samtidigt måste bostadsrättshavarens önskan om att själv bestämma över lägenhetens utformning balanseras mot övriga medlemmars intresse av att det inte vidtas åtgärder som är till skada eller olägenhet för föreningen, exempelvis åtgärder som påverkar byggnadens hållfasthet.

Tendensen är att allt fler bostadsrättshavare vill göra stora förändringar i den egna lägenheten. Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden bidrar till detta. Det kan finnas stora ekonomiska vinster i att t.ex. ändra en lägenhets planlösning så att ett ytterligare rum tillskapas. Samtidigt innebär sådana större ändringar en ökad risk för påverkan på grannarnas lägenheter och byggnaden i stort.

Olika bostadsrättsföreningar tillämpar reglerna om bostadsrättshavarens ändringar i lägenheten på olika sätt. Det finns en osäkerhet bland föreningar och medlemmar om vilka åtgärder som får vidtas på egen hand respektive endast efter föreningens tillstånd. Det förekommer att bostadsrätts-

havare utför förändringsåtgärder utan nödvändigt tillstånd, vilket kan innebära att åtgärder vidtas som kan vara skadliga för andra medlemmar och för fastigheten. Bostadsrätthavaren kan bli skyldig att i efterhand återställa lägenheten samtidigt som vissa värden inte går att återskapa.

Det är viktigt att det finns ett tydligt och förutsebart regelverk som balanserar de motstående intressen som kan finnas när en bostadsrätthavare vill ändra i lägenheten. Bostadsrättsföreningarna bör ha verktyg att ingripa effektivt mot åtgärder som kan skada föreningen och dess fastighet. Samtidigt måste regelverket vara transparent och rättssäkert så att det som bostadsrätthavare är lätt att göra rätt.

11.2 Det ska klarare framgå vilka åtgärder som är tillståndspliktiga

Regeringens förslag: Det ska preciseras vilka ändringsåtgärder i en bostadsrättslägenhet som är att betrakta som väsentliga förändringar av lägenheten och som därmed kräver styrelsens tillstånd. De ytterligare åtgärder som uttryckligen ska kräva tillstånd är

- installation av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av anordning för ventilation, och
- installation eller ändring av eldstad eller rökkanal och andra åtgärder som påverkar brandskyddet.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden ska en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas alltid kräva styrelsens tillstånd.

Möjligheten att i stadgarna bestämma att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd ska tas bort.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 303).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Hyses- och arrendenämnden i Göteborg* och *Bolagsverket* anser att det bör tydliggöras vilka åtgärder som är tillståndspliktiga eftersom bostadsrätthavaren riskerar att få sin bostadsrätt förverkad vid otillåtna åtgärder. Även *Bofrämjandet* efterfrågar förtydliganden, t.ex. av begreppet kulturhistoriskt värde. *Bostadsrättsägarnas riksförbund* anser att skrivningen om kulturhistoriskt värde är för oprecis och att endast K-märkta hus eller lägenheter bör kunna skyddas på detta vis. *Kammarrätten i Jönköping* och *Kungl. Tekniska högskolan* anser inte att möjligheten att i stadgarna bestämma att styrelsens tillstånd inte behövs för en åtgärd bör tas bort.

Skälen för regeringens förslag

Fler åtgärder ska uttryckligen utgöra väsentliga förändringar

En bostadsrätthavare som vill utföra åtgärder i lägenheten måste i vissa situationer söka tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Enligt hittills gällande regler krävs tillstånd för åtgärder som innefattar ingrepp i en

bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten och andra väsentliga förändringar av lägenheten. Detta gäller om det inte har bestämts i stadgarna att åtgärderna får utföras utan styrelsens tillstånd. Styrelsen får vägra tillstånd endast om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen (7 kap. 7 § bostadsrättslagen).

Det tillståndspliktiga området ringas alltså in genom att vissa åtgärder anges specifikt – ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av vissa ledningar – medan det i övrigt ska göras en bedömning av om åtgärderna innebär en väsentlig förändring av lägenheten. Enligt vad som uttalades i lagförarbetena när regeln fick sin aktuella utformning kan väsentliga förändringar vara sådana som innebär att en lägenhets karaktärsdrag inte beaktas eller att dess kulturhistoriska värde inte tas till vara. Vidare angavs att ingrepp i sådana ledningar och kanaler som föreningen ansvarar för normalt bör anses utgöra en väsentlig förändring. Däremot bör enligt vad som uttalades åtgärder som t.ex. innebär förflyttning av väggar som saknar bärande egenskaper och som tillhör lägenheten typiskt sett inte anses utgöra någon väsentlig förändring. Sådana åtgärder är i stället jämförbara med t.ex. ommålning, tapetsering och ny golvbeläggning och kräver som regel inte styrelsens tillstånd (se prop. 2002/03:12 s. 62, 63 och 115).

Bostadsrätterna menar att den hittillsvarande regleringen inte innebär ett tillräckligt skydd för föreningens fastighet och övriga medlemmar. Som *HSB Riksförbund* påpekar tolkas reglerna dessutom olika i olika bostadsrättsföreningar. Det bäddar för meningsskiljaktigheter om huruvida en åtgärd är tillståndspliktig och om styrelsen borde bevilja tillstånd eller inte. För styrelsen blir mandatet att ingripa oklart. Regeringen föreslår i avsnitt 11.4 att den som vidtar åtgärder utan nödvändigt tillstånd ska kunna få bostadsrätten förverkad. Det behövs därför ytterligare preciseringar av vilka åtgärder som är tillståndspliktiga.

Enligt den hittillsvarande regleringen omfattar tillståndsplikten ändring av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten. Det saknas skäl att behandla ventilationskanaler på något annat sätt. Styrelsens tillstånd bör därför krävas även för ingrepp i en anordning för ventilation. Även mindre sådana ändringar kan påverka ventilationen för andra lägenheter i huset. Av säkerhetsskäl bör även ändring och installation av eldstad och rökkanal och andra åtgärder som påverkar brandskyddet uttryckligen kräva styrelsens tillstånd. Det bör också förtydligas att det inte enbart är ändringar av ledningar för avlopp, värme, gas och vatten som kräver tillstånd, utan även installation av sådana. Installation av sådana ledningar kan bl.a. orsaka föreningen merkostnader vid framtida omdragningar av gemensamma ledningar.

Föreningens skyldighet att bevara huset på bästa sätt gäller inte bara tekniska kvaliteter utan det kan också finnas kulturhistoriska och andra värden som bör bevaras. Exempelvis får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas (se 8 kap. 13 § plan- och bygglagen [2010:900]). Föreningen har i egenskap av fastighetsägare ett ansvar för att sådan förvanskning av huset inte sker. Om en åtgärd vidtas i strid med förvanskningförbudet riskerar fastighetsägaren att få ett föreläggande om rättelse riktat emot sig (11 kap. 20 § plan- och bygglagen). Det är därför rimligt

att styrelsens tillstånd krävs för åtgärder som riskerar att påverka sådana värden.

Förvanskningförbudet i plan- och bygglagen förutsätter inte att byggnaden åtnjuter skydd i formell mening genom att pekats ut som särskilt skyddsvärd i detaljplan, områdesbestämmelser eller något annat beslut. Detsamma bör gälla för tillståndsplikten, dvs. styrelsen får göra en självständig bedömning av om det är fråga om en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Däremot kan den omständigheten att byggnaden i t.ex. detaljplan har utpekats som särskilt värdefull inverka på bedömningen av om huruvida en åtgärd kan sägas vara till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om styrelsen gör bedömningen att föreningens byggnader är särskilt skyddsvärda bör det kommuniceras till medlemmarna, liksom på vilket sätt styrelsen anser att värdena bör skyddas och tillvaratas.

Som flera remissinstanser lyfter fram är det viktigt att regelverket är tydligt. En bostadsrättshavare riskerar enligt förslaget i avsnitt 11.4 att få sin bostadsrätt förverkad om denne vidtar en åtgärd utan nödvändig tillstånd. I författningskommentaren beskrivs närmare hur de föreslagna reglerna är tänkta att tillämpas.

En bostadsrättshavare som är osäker på om den åtgärd som han eller hon vill vidta kräver tillstånd bör alltid kontakta styrelsen för besked. För den bostadsrättshavare som vidtar adekvata försiktighetsmått finns det därmed inte någon egentlig risk för förverkande på grund av oklarheter kring om en åtgärd är tillståndspliktig eller inte. Om bostadsrättshavaren är oense med styrelsen om huruvida åtgärden eller tillåtlig eller inte kan han eller hon begära hyresnämndens prövning, se avsnitt 11.3 nedan.

Tillståndsplikten ska inte kunna inskränkas genom stadgarna

Det är inte möjligt för en bostadsrättsförening att besluta att tillståndsplikten ska vara mer långtgående än vad som framgår av bostadsrättslagen. Däremot kan en bostadsrättshavares frihet att göra förändringar i lägenheten utan styrelsens tillstånd utökas genom en stadgebestämmelse (7 kap. 7 § tredje stycket bostadsrättslagen).

Utredningen menar att det saknas ett verkligt behov av möjligheten att utöka bostadsrättshavarens frihet och framhåller att det snarare finns risker med den hittillsvarande regleringen. Om bärande väggar tas ned eller alltför stora ingrepp görs kan byggnadens konstruktion och hållfasthet komma i fara. Enligt regeringens mening är det därför viktigt att styrelsen har en oinskränkt möjlighet att säkerställa ett adekvat skydd för fastigheten och ta ställning till åtgärderna i varje enskilt fall. Möjligheten att genom stadgebestämmelser avvika från tillståndsplikten bör därför tas bort. Detta leder också till ett mer överskådligt regelverk för både bostadsrättshavarna och styrelsen.

Kammarrätten i Jönköping framför att en viss åtgärd kan ha varit föremål för rättslig prövning och att samma fråga kan aktualiseras igen avseende andra bostadsrättshavare, vilket enligt kammarrätten talar för att bibehålla möjligheten att i stadgarna bestämma att en viss åtgärd inte kräver tillstånd. Mot detta kan anföras att en förfrågan från en medlem om att utföra en åtgärd som liknar en som redan har prövats rättsligt bör kunna hanteras snabbt av styrelsen. Det kammarrätten pekar på är därför inte ett

tillräckligt skäl för att låta möjligheten till en särskild stadgebestämmelse om tillståndsplikten finnas kvar.

11.3 Hyresnämnden ska kunna godkänna en åtgärd

Regeringens förslag: Om styrelsen har vägrat tillstånd till en åtgärd ska bostadsrättshavaren ändå få vidta den om hyresnämnden ger tillstånd.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens (SOU 2017:31 s. 303). Utredningen föreslår också att bostadsrättshavaren ska ha bevisbördan för att en åtgärd som han eller hon vill vidta inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det. *Svea hovrätt* menar att den förväntade omloppstiden för tillståndsärenden kan antas bli betydande och att det kan bidra till att enskilda även fortsättningsvis kommer att vidta åtgärder utan tillstånd. Sammantaget anser hovrätten att det är tveksamt om den förväntade nyttan med förslaget kommer att väga upp förväntade nackdelar och kostnader. Några remissinstanser framför synpunkter på utredningens förslag om bevisbördans placering. *Kammarrätten i Jönköping* anser att det inte är självklart att förslaget medför att bostadsrättshavare i mindre utsträckning utför åtgärder utan tillstånd. *Kammarrätten* menar att föreningen också bör ha lättast att visa vad som utgör en påtaglig skada eller olägenhet. *Bostadsrättsägarnas riksförbund* menar att det är föreningen som har resurser, ritningar och kännedom om historiken m.m. och som därför bör ha att visa att det finns en risk för skada eller olägenhet.

Skälen för regeringens förslag

Hyresnämnden bör kunna ge tillstånd till en renoveringsåtgärd

Som nämns i avsnitt 11.2 kan styrelsen vägra att lämna tillstånd till en åtgärd, förutsatt att den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen (7 kap. 7 § bostadsrättslagen). Den bostadsrättshavare som inte är nöjd med styrelsens beslut är enligt den hittillsvarande ordningen hänvisad till att väcka talan vid allmän domstol för att få fastställt att styrelsen ska ge tillstånd till en viss åtgärd. Enligt utredningen är det inte ovanligt att en bostadsrättshavare i stället väljer att vidta åtgärden olovligen. En bostadsrättsförening som vill ha en prövning av tillåtligheten är i praktiken hänvisad till att i efterhand kräva återställelse av en olovligen utförd åtgärd genom talan vid allmän domstol. En sådan process är tidsödande och riskerar att bli mycket kostsam.

Enligt regeringens mening bör en bostadsrättshavare som har nekats att få utföra en åtgärd kunna få tillåtligheten prövad på ett enklare och billigare sätt. Om bostadsrättshavaren kunde vända sig till hyresnämnden för att söka tillstånd till en förändringsåtgärd skulle det inte bara vara till stor fördel för bostadsrättshavaren, utan även för föreningen. Detta eftersom det på förhand blir definitivt avgjort om en åtgärd får genomföras eller inte. En motsvarande reglering finns för bostadsrättshavare som av styrelsen har nekats att hyra ut lägenheten i andra hand. Ett sådant förenklat förfarande kan visserligen öka processbenägenheten i och med att fler

åtgärder kan komma att bli föremål för rättslig prövning. Det är ändå att föredra framför den osäkerhet som råder i dag och som leder till processer om återställande som, även om de numerärt inte är så många, kan vara mycket omfattande och komplicerade. För att införa en möjlighet till tillståndsprövning i hyresnämnd talar också att organisationerna på bostadsrättsmarknaden stödjer en sådan möjlighet. *HSB Riksförbund* lyfter exempelvis särskilt fram att det vid renoveringar av badrum ofta är omöjligt att efter färdigställande visa bristernas omfattning, innan det faktiskt uppstår en skada. Detta eftersom bristerna i konstruktionen är dolda.

Sammantaget finns det starka skäl för att införa en möjlighet till tillståndsprövning i hyresnämnd. En förutsättning för att hyresnämnden ska pröva en fråga bör vara att den först har prövats av styrelsen. Hyresnämndens beslut bör kunna överklagas till Svea hovrätt.

Bevisbörda och beviskrav

Utredningens bedömning av rättsläget är att det ligger på styrelsen att visa att en åtgärd är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Om styrelsen inte kan visa det, ska den ge tillstånd till åtgärden. Utredningen föreslår att det i stället ska vara bostadsrättshavaren som inför styrelsen och sedan vid en eventuell överprövning ska visa att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

De flesta av remissinstanserna stödjer förslaget, eller invänder åtminstone inte mot det. *HSB Riksförbund* menar t.ex. att bostadsrättsföreningar kan känna sig tvungna att ge tillstånd trots att riskbilden är oklar samt att bostadsrättshavare som har fått avslag ibland ändå genomför åtgärderna, eftersom de räknar med att föreningen inte kan bevisa tillräcklig olägenhet för att framtvunga ett återställande.

Kammarrätten i Jönköping och *Bostadsrättsägarnas riksförbund* invänder tvärtom mot utredningens förslag och framhåller bl.a. att det är föreningen som bör ha lättast att visa vad som utgör en påtaglig skada och olägenhet samt att bostadsrättshavaren är den svagare parten.

Efter det att utredningens förslag presenterades har det skett en utveckling av rättspraxis. I ett refererat hovrättsavgörande har det ansetts ankomma på bostadsrättshavaren att lägga fram teknisk utredning som utgör ett tillräckligt gott underlag för en noggrann tillståndsprövning av bostadsrättsföreningens styrelse. Om sådan utredning presenteras ska föreningen enligt vad som uttalats göra det klart mera sannolikt att påtaglig skada eller olägenhet för föreningen riskerar att uppstå som en följd av de begärda åtgärderna, än att så inte är fallet (se rättsfallet RH 2019:41).

Frågan är om det nu finns tillräckliga skäl för att i lag reglera frågor om bevisbörda och beviskrav. Som rättstillämpningen ser ut ligger det visserligen på styrelsen att motivera ett avslag med hänsyn till den skada eller olägenhet som kan drabba föreningen, men den bostadsrättshavare som vill utföra en åtgärd har samtidigt ett ansvar för underlaget för tillståndsprövningen. En styrelse ska alltså inte behöva ge tillstånd om bostadsrättshavaren har presenterat så undermålig utredning att riskbilden är oklar. Det bör även beaktas att det är styrelsen som har tillgång till mest information om föreningens fastighet. Sammantaget finns det inte tillräckliga skäl för att reglera frågor om bevisbörda och beviskrav i lag, utan principer för det bör även fortsättningsvis utvecklas genom rättstillämpningen.

11.4 Skarpare sanktioner mot olovliga åtgärder

Regeringens förslag: En olovligen utförd åtgärd ska kunna leda till att bostadsrätten förverkas. Bostadsrätten ska dock inte förverkas i ringa fall, eller om bostadsrättshavaren vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får det beviljat av hyresnämnden.

Bostadsrättsföreningens rätt att i vissa fall avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad ska också omfatta brister som har uppkommit genom otillåtna ändringsarbeten.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:31 s. 303).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Kungl. Tekniska högskolan* menar att förslaget om förverkande av bostadsrätten är alltför långtgående. *Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning)* menar att det bör utredas om så är fallet med hänsyn till Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europa-konventionen).

Skälen för regeringens förslag

Bostadsrätten ska kunna förverkas om åtgärder utförs olovligen

Det finns enligt den hittillsvarande ordningen inte någon särskild sanktion för en förening att ta till mot en bostadsrättshavare som utför en åtgärd olovligen, dvs. utan att ha sökt nödvändigt tillstånd eller i strid med ett nekande beslut från styrelsen. Bostadsrättshavaren kan visserligen behöva återställa lägenheten, men det förutsätter att åtgärden har inneburit påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det förutsätter också typiskt sett att bostadsrättsföreningen initierar en domstolsprocess om det, med de osäkerheter och kostnader som detta kan vara förenat med. Är bostadsrättshavarens förändring av lägenheten att anse som vanvård finns det möjlighet till förverkande av bostadsrätten (7 kap. 18 § 5 bostadsrättslagen). Troligen är det dock mycket ovanligt att förverkande sker på denna grund med hänvisning till otillåten renovering. *HSB Riksförbund* framhåller att det finns mycket liten risk för en bostadsrättshavare att ignorera tillståndsförfarandet. Det leder i sin tur till att bostadsrättshavare vidtar olovliga åtgärder med olägenheter och byggnadstekniska risker som följd.

Ett förverkande av nyttjanderätten förekommer i andra sammanhang när nödvändigt tillstånd från fastighetsägaren saknas. Exempelvis gäller att nyttjanderätten till lägenheten är förverkad om en bostadsrättshavare utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter sin lägenhet i andra hand (7 kap. 18 § 2). Regeringen anser att en olovligt utförd renoveringsåtgärd av en bostadsrättshavare på motsvarande sätt bör kunna leda till att bostadsrätten förverkas. Det är angeläget att det finns en tydlig sanktion mot den bostadsrättshavare som inte följer regelverket. Ett sådant agerande kan skada fastigheten och därmed övriga medlemmar. I avsnitt 11.2 föreslås preciseringar av vilka åtgärder som är tillståndspliktiga. En bostadsrättshavare som är osäker på vad som gäller kan alltid vända sig till styrelsen för besked. Den som är missnöjd med beskedet kan också i enlighet med förslaget i avsnitt 11.3 vända sig till hyresnämnden. Det är

rimligt att den bostadsrättshavare som trots detta vidtar en åtgärd olovligen riskerar att få sin bostadsrätt förverkad. Det bör alltså införas en ny förverkandegrund för det fall att en bostadsrättshavare utför ändringsåtgärder i lägenheten utan nödvändigt tillstånd.

På motsvarande sätt som för övriga föreverkandegrunder bör förverkande inte komma i fråga vid ringa överträdelser (7 kap. 19 § första stycket). I övrigt bör de regler som gäller vid förverkande på grund av otillåten andrahandsuthyrning gälla. Det innebär att uppsägning bara får ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse låter bli att så snart som möjligt vidta rättelse. Vidare kommer bostadsrättshavaren dessutom kunna undgå förverkande om han eller hon utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen hos hyresnämnden och får ansökan beviljad (7 kap. 20 § första och andra styckena). Är bostadsrätten förverkad, men bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan uppsägning sker, kommer bostadsrättshavaren inte att få skiljas från lägenheten. En förutsättning för att bostadsrättshavaren ska kunna skiljas från lägenheten är dessutom att föreningen inom två månader från den dag föreningen fått reda på det förverkandegrundande förhållandet har uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse (7 kap. 21 §). En bostadsrättshavare som har sagts upp kommer få bo kvar till det månads-skifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare (7 kap. 24 §). En förverkanderegeln som utformas på detta sätt kan inte sägas stå i strid med skyddet för bostaden i Europakonventionens artikel 8.

Föreningen ska kunna avhjälpa brister på bostadsrättshavarens bekostnad

En bostadsrättsförening kan i vissa situationer åtgärda en brist i en lägenhet på bostadsrättshavarens bekostnad. Det gäller då bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att någon annans säkerhet äventyras eller om det finns en risk för omfattande skador på någon annans egendom. Det krävs också att bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt (7 kap. 12 a § bostadsrättslagen). Enligt regeringens mening bör bestämmelsen tydliggöras så att bostadsrättsföreningen även får rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som har orsakats av olovliga renoveringsåtgärder.

12 Kooperativ hyresrätt

Regeringens förslag: En kooperativ hyresrättsförenings val av intyggivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om intyggivarna inte uppfyller kraven för att få utses till intyggivare, eller om de tidigare har samarbetat i en sådan utsträckning att ett fortsatt samarbete kan rubba förtroendet för deras opartiskhet.

En intyggivare ska ha en ansvarsförsäkring för den ersättnings-skyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll ska tas in i lagen.

Regeringens bedömning: Ett krav på att den ekonomiska planen ska innehålla en teknisk underhållsplan bör inte införas för kooperativa hyresrättsföreningar. Det bör inte heller införas krav på att årsredovisningen för en kooperativ hyresrättsförening ska innehålla en kassaflödesanalys och särskilda nyckeltal.

Motsvarande ändringar på förordningsnivå som för bostadsrättsföreningar bör göras även för kooperativa hyresrättsföreningar.

Utredningens förslag och bedömning överensstämmer delvis med regeringens (SOU 2017:31 s. 325 och 326). Utredningen föreslår att årsredovisningen för en kooperativ hyresrättsförening ska innehålla en kassaflödesanalys och särskilda nyckeltal samt att en bestämmelse om att en teknisk underhållsplan ska bifogas den ekonomiska planen ska införas på förordningsnivå. Utredningen lämnar inget förslag om att bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll ska tas in i lagen.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslagen och delar bedömningen eller har ingen invändning mot dem.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: Boendeformen kooperativ hyresrätt kan beskrivas som ett mellanting mellan en traditionell hyresrätt och bostadsrätt. I den kooperativa hyresrätten hyr hyresgästen sin lägenhet på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att hyresvärden är en ekonomisk förening som hyresgästerna är medlemmar i, en kooperativ hyresrättsförening. I flera avseenden är lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt utformad på samma eller liknande sätt som bostadsrättslagen.

En skillnad mot bostadsrättslagen är att den ekonomiska planen för en kooperativ hyresrättsförening fyller en mer begränsad funktion. Det är bara vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt den s.k. ägarmodellen, dvs. då föreningen ska äga huset och inte enbart hyra det, som en ekonomisk plan ska upprättas. Reglerna innebär att föreningen ska upprätta en ekonomisk plan innan föreningsstämman beslutar att föreningen ska förvärva ett hus för sådan ombildning. Planen ska vara försedd med intyg av två personer. Intygsgivarna ska bl.a. ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem (4 kap. 1–3 §§ lagen om kooperativ hyresrätt). Regelverket syftar till att det ska finnas ett opartiskt beslutsunderlag inför föreningsstämmans beslut om förvärv av fastigheten (se prop. 2001/02:62 s. 112).

I avsnitt 7.1 föreslår regeringen att en bostadsrättsförenings val av intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. I avsnitt 7.2 föreslås det också ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare. Motsvarande regler bör gälla för intygsgivare enligt lagen om kooperativ hyresrätt.

När det gäller innehållet i den ekonomiska planen föreslår regeringen i avsnitt 6 bl.a. att en teknisk underhållsplan ska bifogas den ekonomiska planen för en bostadsrättsförening. Utredningen föreslår att ett sådant krav också ska gälla för kooperativa hyresrättsföreningar. Enligt regeringens mening kan det emellertid ifrågasättas om behovet av en sådan plan är tillräckligt stort. Konsumentskyddsaspekten gör sig nämligen inte gällande på samma sätt när det gäller kooperativa hyresrättsföreningar. En om-

bildning till kooperativ hyresrätt utgör en mindre ekonomisk satsning för den enskilde än en ombildning till bostadsrätt (jfr prop. 2001/02:62 s. 113). För att motverka onödig administration bör det därför inte införas ett lagstadgat krav på teknisk underhållsplan för kooperativa hyresrättsföreningar. Tydligare bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll bör dock tas in i lagen om kooperativ hyresrätt, på motsvarande sätt som i bostadsrättslagen.

Regeringen anser vidare att det för närvarande saknas tillräckliga skäl för att, som utredningen föreslår, införa krav på att årsredovisningen för kooperativa hyresrättsföreningar ska innehålla kassaflödesanalys och nyckeltal på det sätt som föreslås för bostadsrättsföreningar (jfr avsnitt 9.2).

På motsvarande sätt som för bostadsrättsföreningar avser regeringen att se över regleringen på förordningsnivå (jfr avsnitt 6 och 7).

13 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: De nya reglerna om ekonomiska planer och intygsgivare ska träda i kraft den 1 januari 2024. Övriga lagändringar ska träda i kraft den 1 januari 2023.

För en ekonomisk plan och kostnadskalkyl som har upprättats och försetts med intyg före utgången av 2023 ska äldre bestämmelser gälla vid registrering hos Bolagsverket.

För bostadsrättshavares renoveringsåtgärder ska äldre bestämmelser gälla om en tvist avseende åtgärderna har inletts vid domstol före ikraftträdandet. Den nya förverkandegrunden avseende otillåtna renoveringsåtgärder ska bara kunna tillämpas beträffande åtgärder som utförs efter ikraftträdandet.

De nya reglerna i årsredovisningslagen ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022.

Utredningens förslag överensstämmer delvis med regeringens (SOU 2017:31 s. 359 och 360). Utredningen föreslår ett ikraftträdande den 1 januari 2019. Utredningen föreslår vidare att äldre bestämmelser ska gälla för en ekonomisk plan eller kostnadskalkyl, om den har getts in till Bolagsverket för registrering före ikraftträdandet. Dessutom föreslår utredningen att den nya förverkandegrunden vid otillåtna renoveringsåtgärder, liksom bestämmelsen om föreningens rätt att återställa sådana åtgärder på bostadsrättshavarens bekostnad, ska kunna tillämpas på åtgärder som har utförts före ikraftträdandet om föreningen efter ikraftträdandet sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Hyres- och arrendenämnden i Stockholm* anser att konsekvenserna av utredningens förslag till övergångsbestämmelse för regeln om förverkande på grund av olovliga renoveringsåtgärder bör klargöras.

Förslagen i promemorian överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. *Fastighetsägarna Sverige* föreslår att stadgar som innehåller ogiltiga villkor ska få registreras under en övergångsperiod.

Skälen för regeringens förslag: Det är angeläget att förslagen i lagrådsremissen träder i kraft så snart som möjligt. Med hänsyn till de återstående leden i lagstiftningsprocessen och berörda aktörers behov av att förbereda sig bedöms den tidigaste tidpunkten för ikraftträdande vara den 1 januari 2023, avseende huvuddelen av förslagen. De föreslagna nya reglerna om ekonomiska planer och intygsgivare kräver dock mer omfattande förberedelser, framför allt hos intygsgivarna själva och hos Boverket. För att sådana förberedelser ska kunna genomföras bör de reglerna träda i kraft först den 1 januari 2024.

För en ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som har upprättats och försetts med intyg före utgången av 2023 bör äldre bestämmelser gälla vid registrering hos Bolagsverket, även om ansökan om registrering lämnas in senare.

När det gäller bostadsrättshavares ändringar i lägenheten bör äldre bestämmelser gälla i vissa situationer. Om en tvist avseende åtgärder i en lägenhet enligt den paragrafen har inletts vid domstol före ikraftträdandet bör äldre bestämmelser gälla för tvisten. Utredningen föreslår att den nya förverkandegrunden om otillåtna renoveringsåtgärder bör kunna tillämpas om föreningen efter ikraftträdandet har sagt till en bostadsrättshavare att vidta rättelse. *Hyses- och arrendenämnden i Stockholm* menar att konsekvenserna av en sådan reglering är svår att överblicka. En övergångsregel som den föreslagna skulle kunna innebära att åtgärder som har vidtagits kan bli föremål för förverkande långt i efterhand, trots att någon sådan sanktion inte fanns när åtgärden utfördes. Enligt regeringens mening bör förverkande på grund av att bostadsrättshavaren vidtagit en olovlig renoveringsåtgärd förutsätta att den förverkandegrundande handlingen har utförts efter ikraftträdandet. Detsamma bör gälla för bostadsrättsföreningens rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad återställa sådana åtgärder. En reglering med detta innehåll kan visserligen leda till tvist om när den otillåtna åtgärden utförts. Det bör emellertid vara ett övergående problem. En övergångsregel bör alltså införas om att äldre bestämmelser ska gälla för otillåtna renoveringsåtgärder som har utförts före ikraftträdandet.

De nya reglerna i årsredovisningslagen bör tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022.

I övrigt behövs det ingen övergångsreglering. Det innebär att de nya bestämmelserna om förhandsavtal ska tillämpas på avtal som ingås från och med ikraftträdandet. Motsvarande gäller de nya kraven på utformningen av ett upplåtelseavtal.

Även kravet på en teknisk underhållsplan gäller från och med ikraftträdandet. En sådan plan ska ingå i de ekonomiska planer som upprättas från och med den tidpunkten. Kravet på godkännande av intygsgivare tillämpas på de val av intygsgivare som görs från och med ikraftträdandet.

Den nya begränsningen av vilka avvikelser som får göras i stadgarna beträffande medlemmarnas rösträtt gäller även för de stadgar som gäller vid ikraftträdandet. Detsamma gäller förslaget att det inte längre ska vara möjligt att i stadgarna bestämma att styrelsens tillstånd inte behövs för en förändringsåtgärd. Stadgebestämmelser som strider mot de nya reglerna är

ogiltiga från och med ikraftträdandet. Det bör dock vara ett förhållandevis litet antal föreningar som påverkas av detta. Att, som *Fastighetsägarna Sverige* föreslår, tillåta registrering av stadgebestämmelser som strider mot lagen är inte lämpligt. Berörda föreningar bör så snart som möjligt anpassa sina stadgar till den nya regleringen. Detta kräver inte någon särskild övergångsregel.

14 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslagen stärker konsumentskyddet på marknaden för nyproduktion av bostadsrätter. Den som är intresserad av att köpa en nyproducerad bostadsrätt får bl.a. bättre information och en starkare ställning vid förseningar. Skärpta regler om ekonomiska planer och intyggivare leder till mer ekonomiskt hållbara bostadsrättsföreningar.

Genom förslagen begränsas också enskilda aktörers möjlighet att få ett stort inflytande över en bostadsrättsförening, vilket bidrar till att försvåra s.k. kapning av bostadsrättsföreningar.

De nya reglerna om bostadsrättsföreningars årsredovisning ökar transparensen kring föreningarnas ekonomi och gör det lättare att jämföra olika föreningar med varandra.

Byggföretagen behöver anpassa byggprocessen till de nya reglerna. Vissa ökade kostnader kan antas uppkomma för dem och för bostadsrättsföreningarna.

Bokföringsnämnden och Boverket kommer att få fler arbetsuppgifter. Även domstolsväsendet kommer att få en ökad ärendetillströmning. Det gäller i någon mån även Bolagsverket. Merkostnaderna kan hanteras genom avgifter eller inom befintliga ramar.

Utredningens bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna delar bedömningen eller har ingen invändning mot den. *Regelrådet* bedömer att utredningens konsekvensutredning som helhet inte håller tillräcklig kvalitet. *Svea hovrätt* och *hyres- och arrendenämnderna i Stockholm* och *Göteborg* menar att förslaget att möjliggöra en prövning i hyresnämnden av förändringsåtgärder kan förväntas medföra ett stort antal nya ärenden vid hyresnämnderna och i hovrätten. Svea hovrätt och Hyres- och arrendenämnden i Göteborg menar vidare att ärendena riskerar att bli omfattande och innehålla ett tekniskt komplicerat material. De ifrågasätter därför utredningens bedömning att förslagen inte kräver ökade resurser för hyresnämnderna och hovrätten.

Bedömningen i promemorian överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna delar bedömningen eller har ingen invändning mot den. *Regelrådet* bedömer att promemorians konsekvensutredning som helhet inte håller tillräcklig kvalitet. *Sveriges advokatsamfund* saknar en analys av vad förslagen får för effekter för befintliga innehavare av bostadsrätt utifrån regleringens marknadspåverkan. *Boverket* anser att kravet på teknisk underhållsplan kan innebära

att intygsgivarna behöver komplettera sina kunskaper. Några remissinstanser, däribland *Byggföretagen*, *Bofrämjandet* och *HSB Riksförbund*, menar att förslaget om förhandstecknarens betänketid kan innebära förseningar av byggprojektet eller försäljningsprocessen. *Riksbyggen* framför liknande synpunkter även avseende förslaget om erbjudande om förhandsavtal.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för företag, bostadsrättsföreningar och enskilda

Förslagen berör landets närmare 30 000 aktiva bostadsrättsföreningar och deras medlemmar. Dessutom berörs de byggföretag som är aktiva på marknaden för nyproducerade bostadsrätter och de enskilda som är intresserade av att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Vissa av förslagen berör också de som säljer eller köper en bostadsrätt på marknaden för redan upplåtna bostadsrätter, den s.k. begagnatmarknaden. Även fastighetsmäklare och intygsgivare berörs av förslagen.

Sedan den nuvarande bostadsrättslagen infördes 1991 har marknaden för bostadsrätter förändrats markant. Köpare av bostadsrätter tar stora privatekonomiska risker men omfattas inte av ett konsumentskydd likvärdigt det som finns på andra marknader. I lagrådsremissen lämnas en rad förslag som har till syfte att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Detta bl.a. genom ett krav på information som ska lämnas till en förhandstecknare vid köp av en nyproducerad bostadsrätt. För att förhandstecknaren ska få möjlighet att överväga erbjudandet om att teckna förhandsavtal föreslås också att det införs en lagstadgad betänketid om minst sju dagar. Förhandstecknare ges också en rätt till information om väsentliga avvikelser från vad som är avtalat och en viss ökad rätt att frånträda ett förhandsavtal. Dessa förslag påverkar främst byggföretagen och potentiella köpare av nyproducerade bostadsrätter.

Det föreslagna informationskravet kan förväntas bidra till en mer väl fungerande marknad för nyproducerade bostadsrätter och öka skyddet för de som köper dessa bostäder. Förhandstecknarna kommer att vara mer välinformerade och ha ett bättre underlag inför beslutet att teckna ett förhandsavtal. Förslaget kommer också att underlätta jämförelser mellan olika nyproduktionsprojekt.

Byggföretagen kommer att behöva anpassa sin process för avtalsteckning till den nya lagstiftningen. Exempelvis blir det inte längre tillåtet att använda sig av bindande reservations- eller bokningsavtal. Utredningen bedömer att det kan tänkas leda till att bostadsrättsföreningen kommer att registreras något tidigare i processen. Byggföretagen kommer också att behöva ta fram den information som ska lämnas till förhandstecknaren och se till att den lämnas tillsammans med erbjudandet om att ingå ett förhandsavtal. Det rör sig dock främst om standardinformation och det handlar därför till stor del om en engångskostnad för att anpassa avtal och information efter de föreslagna reglerna. De justeringar av informationen som därefter behöver göras vid varje nytt byggprojekt bedöms som mindre. Det kan också framhållas att många aktörer på bostadsrättsmarknaden redan i dag erbjuder informationsmaterial till förhandstecknare. För dessa aktörer blir anpassningskostnaden lägre. De ekonomiska konsekvenserna för

byggföretagen med anledning av informationskravet förväntas alltså bli marginella.

Den betänketid som föreslås för förhandstecknaren kommer att ge honom eller henne en viss tid att överväga erbjudandet och minska risken för ogenomtänkta beslut. Några remissinstanser, bl.a. *Byggföretagen* och *HSB Riksförbund*, anser att förslaget om erbjudande och betänketid kan leda till förseningar av försäljningsprocessen och byggprojektet. Denna oro framstår enligt regeringens mening inte som befogad. En konsekvens av förslaget kan i och för sig vara att en förhandstecknare väljer att inte teckna förhandsavtal efter att han eller hon fått del av erbjudandet. Ett nytt erbjudande kan då behöva ges till en annan förhandstecknare med en ny betänketid. Samma sak kan emellertid inträffa även med den hittillsvarande regleringen, som saknar en särskild lagregel om betänketid. Ett byggföretag som arbetar aktivt med att en god konsumentupplysning kan dessutom hålla kunderna informerade om förutsättningarna för avtalet och byggprojektet redan innan det skriftliga erbjudandet lämnas. På så sätt kan antalet kunder som väljer att avböja erbjudandet minimeras. Det kan också antas att problemet med förhandstecknare som önskar frånträda projektet i ett senare skede minskar med mer och bättre information inför att avtalet ingås.

Även förslagen om att bostadsrättsföreningen ska informera förhandstecknaren om väsentliga avvikelser och förhandstecknarens utökade rätt att frånträda förhandsavtalet förväntas bidra till en mer välfungerande marknad för nyproducerade bostadsrätter och öka skyddet för de som köper dessa bostäder. Förslagen bör leda till att beslut om att avvika från vad som är avtalat analyseras noggrannare än hittills. Förslagen kan medföra en viss ökad administrativ börda för byggföretagen och bostadsrättsföreningarna. I relation till projektet i stort beräknas denna dock vara marginell. Antalet förhandstecknare som vill frånträda sitt förhandsavtal förväntas inte öka mer än marginellt.

Förslaget om att styrelsens val av intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer bidrar till en något ökad administrativ börda för byggföretagen och bostadsrättsföreningarna. Detta kan dock inte förväntas medföra några större merkostnader. Förslaget kommer att bidra till en mer tillförlitlig intygsgivning och ett bättre skydd för den som köper en nyproducerad bostadsrätt. Förslagen som rör intygsgivare förväntas generellt öka förtroendet för yrkesgruppen som helhet. För de intygsgivare som inte redan omfattas av en ansvarsförsäkring tillkommer en kostnad för en sådan försäkring. Utredningen uppskattar denna kostnad till ca 10 000 kronor per år, för en försäkring som täcker ersättningsbelopp upp till fem miljoner kronor. Det kan antas att huvuddelen av kostnaden slutligt kommer att belasta köparna av nyproducerade bostadsrätter.

Förslaget om att den ekonomiska planen ska innehålla en teknisk underhållsplan är förenat med vissa merkostnader för bostadsrättsföreningar och byggföretag. De uppgifter som ska ingå i planen är dock i allmänhet väl kända och framtagandet av planen bör därför sällan orsaka något omfattande merarbete. Det tillkommer dock en något ökad kostnad för extra tidsåtgång vid intygsgivningen. Merkostnaderna kan dock förväntas bli små i förhållande till projektets kostnader i stort. Som *Boverket* lyfter fram

kan kravet på teknisk underhållsplan innebära att intygsgivare behöver komplettera sina kunskaper.

Den skärpta regeln om redovisning av slutlig kostnad innebär minskade möjligheter för byggföretag och bostadsrättsförening att undgå att ställa säkerhet för bostadsrättsköparnas insatser. Förslaget gör det svårare för oseriösa aktörer att agera på marknaden och bidrar till säkrare investeringar för köparna. Detta gagnar också alla de byggföretag som redan lever upp till intentionerna bakom regleringen. Förslaget bidrar därmed till en sundare konkurrens på marknaden.

De utökade kraven på information i årsredovisningen i bostadsrättsföreningar ökar transparensen och förväntas underlätta för föreningarnas intressenter att göra väl underbyggda val. Den som ska köpa en bostadsrätt får också ett bättre beslutsunderlag genom uppgiften i objektsbeskrivningen om hur stor del av föreningens lån som indirekt kan sägas belasta lägenheten. Uppgifterna kan sammantaget bidra till en mer differentierad och korrekt prissättning av bostadsrätter. Samtidigt innebär framtagandet av uppgifterna till årsredovisningen extra kostnader för bostadsrättsföreningarna. De nyckeltal som enligt förslaget ska anges går emellertid relativt enkelt att ta fram ur de flesta ekonomisystem på marknaden. Det bör heller inte innebära något större merarbete att inkludera en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Det är redan i dag många föreningar som inkluderar nu aktuella nyckeltal och en kassaflödesanalys i sin årsredovisning. Uppgiftsskyldigheten vid negativt resultat torde innebära ett substantiellt merarbete endast om föreningen inte har någon plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Fastighetsmäklarna får visst merarbete genom de ytterligare uppgifter som ska ingå i objektsbeskrivningen om övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen och lägenhetens indirekta nettoskuldsättning. Det bör emellertid handla om små merkostnader – uppgift om föreningens skuldsättning finns i senaste årsredovisningen och andelstalen ska anges redan enligt hittillsvarande reglering, varför det i de allra flesta fall handlar om en enklare beräkning.

Förslaget om att stadgebestämmelser som innebär en avvikelse 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 att medlemmarna kan utöva sina demokratiska rättigheter i föreningen. Såvitt känt är det mycket ovanligt med sådana stadgevillkor som nu blir utan verkan. Konsekvenserna kan därmed beräknas bli begränsade för bostadsrättsmarknaden i stort. För några föreningar kan förslaget dock innebära att stadgarna behöver ändras.

De förslag som berör bostadsrätts-havarens rätt att förändra lägenheten, dvs. precisering av de tillståndspliktiga åtgärderna, möjligheten till prövning i hyresnämnd och förverkande och avhjälpande på bostadsrätts-havarens bekostnad vid otillåtna åtgärder, innebär en ökad tydlighet om vad som gäller, liksom enklare och billigare tvistlösning. Det gynnar såväl enskilda bostadsrätts-havare som föreningen. Sammantaget bör förslagen innebära att olovligt utförda renoveringsåtgärder kommer att minska. En bostadsrätts-havare som vidtar olovliga renoveringsåtgärder kan förlora sin lägenhet, vilket är en mycket ingripande sanktion för den enskilde. Samtidigt innebär det skärpta regelverket en trygghet för övriga bostadsrätts-

havare eftersom föreningen och byggnaden i högre utsträckning kan skyddas från skada och olägenheter. Hotet om förverkande kan framför allt förväntas ha en preventiv effekt och det är inte sannolikt att förverkande kommer ske annat än i undantagsfall. Förslaget om att ta bort möjligheten att i stadgarna bestämma att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd kan innebära en administrativ börda för vissa föreningar eftersom de kan behöva ändra sina stadgar.

Konsekvenser för staten och kommunerna

Bokföringsnämnden kommer att behöva ta fram en vägledning om hur de nya reglerna om bostadsrättsföreningars årsredovisning ska tillämpas. Kostnaderna för detta arbete kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

Boverket kommer att få en ytterligare arbetsuppgift genom förslaget att verket ska godkänna bostadsrättsföreningens val av intygsgivare. Utredningen uppskattar att det kommer att handla om 800–900 ärenden per år, även om antalet ärenden kommer att variera med konjunkturen i byggbranschen. Den prövning Boverket ska göra i dessa ärenden är dock av relativt enkelt slag. Till det kommer att en del av det arbete som utförs vid prövningen av föreningens beslut kan ha positiva effekter för Boverkets tillsyn i övrigt och i viss mån innebära arbetsbesparingar. Även det förändrade kompetensbehov som blir en följd av förslaget att den ekonomiska planen ska innehålla en teknisk underhållsplan kan innebära visst merarbete för Boverket. Förslagen i lagrådsremissen innebär således ett något ökat resursbehov hos Boverket. Vid en sammanvägd bedömning instämmer regeringen dock i utredarens slutsats att merkostnaden för detta ryms inom Boverkets befintliga anslag. Det kan framhållas att även de kommande förordningsändringarna kan orsaka merarbete hos Boverket. Behovet av resursförstärkning med anledning av detta får hanteras i den processen.

Förslaget om att hyresnämnderna ska kunna ge tillstånd till en bostadsrättshavares renoveringsåtgärder innebär enligt utredningens bedömning merkostnader om ca 1,5 miljoner kronor för arbete i hyresnämnderna. Samtidigt kommer sannolikt antalet fastställelse mål i de allmänna domstolarna om tillåtligheten av sådana åtgärder successivt att försvinna. Vidare kan det antas att antalet mål om återställande minskar då färre bostadsrättshavare kan förväntas vidta åtgärder utan tillstånd. Utredningen uppskattar kostnadsbesparingarna hos de allmänna domstolarna till ca 1,2 miljoner kronor. Hyresnämndens beslut i tillståndsärenden gällande ombyggnation föreslås vara överklagbara till Svea hovrätt. Det kan därför förväntas att förslaget även leder till ett ökat antal ärenden och merkostnader vid hovrätten. Därtill kommer att allmän domstol kan få ett ökat antal ärenden om förverkande. Det bör dock handla om ett mycket begränsat antal fall. Sammanfattningsvis är utredningens bedömning att merkostnaderna för domstolarna och hyresnämnderna sammantaget kan förväntas bli något större än besparingarna. Regeringen delar den bedömningen. Merkostnaderna kan emellertid inte förväntas bli större än att de kan finansieras inom ramen för befintliga anslag.

Eftersom stadgeändringar ska anmälas till Bolagsverket kan det förväntas att antalet anmälningsärenden hos Bolagsverket ökar något. Bolagsverkets verksamhet är avgiftsfinansierad.

Förslagen får betydelse för kommuner och regioner som är medlemmar i en eller flera bostadsrättsföreningar. Några särskilda konsekvenser för den kommunala sektorn kan dock inte förutses.

Övrigt

Förslagen får inga konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män och strider inte mot de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen. Det finns inte något behov av särskilda informationsinsatser med anledning av förslagen.

15 Författningskommentar

15.1 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

3 kap. Ekonomisk plan

Planens innehåll

1 § Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, ska en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket.

Paragrafen anger att en ekonomisk plan ska upprättas innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Ändringen innebär att de hittillsvarande andra och tredje meningarna utgår. Motsvarande bestämmelser tas in i den nya 1 a §.

1 a § Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av bostadsrättsföreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Av planen ska det också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

I paragrafen, som är ny, regleras innehållet i den ekonomiska planen. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Första stycket motsvarar de hittillsvarande andra och tredje meningarna i 1 §, men innehållet i planen beskrivs tydligare. Den ekonomiska planen ska innehålla upplysningar som är av betydelse för en bedömning av bostadsrättsföreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. En mer detaljerad reglering finns i 1–7 §§ bostadsrättsförordningen (1991:630). Av planen ska det liksom hittills också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

Av *andra stycket* framgår att det i den ekonomiska planen ska ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Den tekniska underhållsplanen tydliggör sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter. Underhållsplanen ska omfatta alla byggnader som finns på föreningens fastighet.

I den tekniska underhållsplanen ska de viktigaste kommande åtgärderna anges, med en uppgift om när de beräknas vidtas och vad kostnaden för dem kan uppskattas till. Det är den enskilda byggnadens egenskaper som styr hur den tekniska underhållsplanen utformas. Det är naturligt att planen är mer detaljerad och specifik ju närmare i tid en planerad åtgärd ligger. För år som ligger mot slutet av planen kan det vara tillräckligt att bara ta upp de mest omfattande och kostsamma åtgärderna.

Intygsgivare

3 § Intygsgivare ska utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos *ett* företag, *en* organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller *som har hjälpt* till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

En intygsgivare ska ha en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om intygsgivare. Övervägandena finns i avsnitt 7.

I *första stycket* förtydligas att det är bostadsrättsföreningen som utser intygsgivarna.

I ett nytt *tredje stycke* införs det ett krav på att en intygsgivare ska ha en ansvarsförsäkring för den ersättningskyldighet som kan uppkomma i verksamheten som intygsgivare.

Av 10 kap. 1 a § framgår att en intygsgivare som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 6 § ska ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare den skada som därigenom uppkommer. Det är denna potentiella ersättningskyldighet som enligt den förevarande bestämmelsen ska täckas av en ansvarsförsäkring.

Det ligger på föreningen att se till att de intygsgivare som utses har en ansvarsförsäkring som uppfyller kraven i paragrafen och i de föreskrifter på lägre nivå som kan komma att meddelas. Detta ska också kontrolleras vid prövningen enligt den nya 3 a §.

Kravet på ansvarsförsäkring gäller också vid utseende av intygsgivare för intygande av en kostnadskalkyl (se 5 kap. 6 §).

3 a § *De som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om*

- 1. valet av intygsgivare strider mot 3 §, eller*
- 2. intygsgivarna tidigare har samarbetat i en sådan omfattning att ett fortsatt samarbete skulle kunna rubba förtroendet för deras opartiskhet.*

I paragrafen, som är ny, regleras den prövning som ska göras av bostadsrättsföreningens val av intygsgivare. Övervägandena finns i avsnitt 7.1.

Paragrafen innebär att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer ska godkänna föreningens val av intygsgivare. Omfattningen av den prövning som ska göras framgår av två punkter. Enligt *punkt 1* ska ett godkännande inte lämnas om valet strider mot 3 §. Det ska alltså för var och en av intygsgivarna kontrolleras att de är behöriga att utfärda intyg enligt någon av punkterna i 3 § första stycket. Dessutom ska det göras en bedömning av om intygsgivarna uppfyller kravet på opartiskhet i 3 § andra stycket. Båda intygsgivarna ska alltså vara tillräckligt fristående från föreningen och andra som är involverade i projektet i enlighet med kraven i den bestämmelsen. Slutligen ska det kontrolleras att båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring i enlighet med kravet i 3 § tredje stycket.

Enligt *punkt 2* ska det göras en bedömning av om de två utsedda intygsgivarna är tillräckligt fristående från varandra. Ett godkännande ska inte lämnas om intygsgivarna tidigare har samarbetat i en sådan omfattning att ett fortsatt samarbete skulle kunna rubba förtroendet för deras opartiskhet. Till skillnad från prövningen av opartiskheten enligt punkt 1, som tar sikte på förtroendet för intygsgivarna sedda var för sig, fokuserar prövningen enligt denna punkt alltså på förtroendet för de två intygsgivarna sedda tillsammans.

Om intygsgivarna uteslutande har arbetat tillsammans under en längre tid är utgångspunkten att ett fortsatt samarbete kan rubba förtroendet för dem. Detsamma kan också vara fallet vid t.ex. ett återkommande samarbete som då och då avbryts av samarbete med andra intygsgivare. Och även om den ena av intygsgivarna samarbetar med olika intygsgivare kan det vara aktuellt att neka ett godkännande, om den andre intygsgivaren uteslutande samarbetar med den förstnämnde.

Vid prövningen kan det beaktas att förekomsten av intygsgivare på orten är begränsad, vilket i ett enskilt fall kan motivera ett mer omfattande samarbete än annars. Syftet med prövningen är dock att intygsgivarna ska variera sina samarbeten i så hög utsträckning som möjligt. I vissa delar av landet kan det medföra att en intygsgivare i högre grad behöver samarbeta med intygsgivare från en annan ort än den där han eller hon själv är verksam.

Ett beslut att med stöd av punkt 2 inte godkänna de intygsgivare som bostadsrättsföreningen har utsett omfattar båda intygsgivarna. Det innebär dock inte att föreningen behöver byta ut båda intygsgivarna. Om föreningen vill det kan den alltså byta ut en av intygsgivarna och därefter begära en ny prövning.

Hur ett beslut enligt paragrafen överklagas framgår av 11 kap. 5 §.

Paragrafen gäller också vid utseende av intygsgivare för intygande av en kostnadskalkyl (se 5 kap. 6 §).

4 kap. Upplåtelse av lägenheter med bostadsrätt

När upplåtelse får ske

2 § Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. *En lägenhet får dock upplåtas om Bolagsverket lämnar tillstånd till det.*

Bolagsverket *ska* lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och
2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen *och, i förekommande fall, upplåtelseavgift* till bostadsrättshavarna.

Bolagsverket *ska* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan *det har gått ett år från* det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. *Om en talan om ersättning har väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.*

I paragrafen anges vissa förutsättningar för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 8.1.

Ändringen i *första stycket* innebär att det inte längre är tillräckligt att redovisa den slutliga kostnaden för föreningens hus på en föreningsstämma för att undgå kravet på tillstånd från Bolagsverket till upplåtelsen. Den slutliga kostnaden måste därmed redovisas i en registrerad ekonomisk plan innan det är tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan Bolagsverkets tillstånd.

Upplåtelseavtalet

5 § *Ett avtal som innebär att en lägenhet upplåts med bostadsrätt ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.*

I upplåtelseavtalet ska följande anges:

1. parternas namn,
2. den lägenhet med *eventuell mark och andra utrymmen* som upplåtelsen avser, *och*
3. de belopp som *ska* betalas som insats, årsavgift *och, i förekommande fall, upplåtelseavgift.*

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

I paragrafen regleras hur ett upplåtelseavtal ska utformas och vad det ska innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 8.2.

Ändringen i *första stycket* innebär att det införs ett krav på att upplåtelseavtalet ska skrivas under av parterna. Undertecknandet får även göras med en avancerad elektronisk underskrift (se 1 kap. 9 §).

Andra stycket får en ny utformning där innehållet i *punkt 2* är delvis nytt. Genom tillägget tydliggörs det att mark och utrymmen utanför själva lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt ska anges i upplåtelseavtalet. Det kan exempelvis handla om ett förråd, en uteplats eller en parkeringsplats. Genom uppgifterna ska det stå klart för den som väljer att teckna ett upplåtelseavtal vad som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt. Om det är lämpligt kan detta åskådliggöras med en ritning eller skiss.

Av det nya *tredje stycket* framgår det att upplåtelseavtalet också ska ange från vilket datum som bostadsrättshavaren medges tillträde till lägenheten, om tillträdet inte sker redan när upplåtelseavtalet ingås. Det datum som anges bildar utgångspunkt för bl.a. bostadsrättshavarens möjlighet att vidta åtgärder på grund av försenat tillträde (se 7 kap. 3 §).

5 kap. Förhandsavtal

Kapitlet är nytt och ersätter det hittillsvarande kapitlet. Kapitlet har en annan struktur och ett modernare språk än det hittillsvarande kapitlet. Det innebär bl.a. att det nya kapitlet har fler paragrafer. Ett stort antal av paragraferna överensstämmer dock i sak med det hittillsvarande kapitlet. I de fallen är författningskommentaren utformad så att det anges vilken paragraf i det hittillsvarande kapitlet som den aktuella paragrafen motsvarar. Dessutom anges hänvisningen till lagförarbetena.

I fråga om vissa paragrafer anges att de delvis motsvarar en paragraf i det hittillsvarande kapitlet. Det kan då vara fråga om att den nya paragrafen omfattar mer, t.ex. innehåller sakliga nyheter, men också att något moment i den hittillsvarande paragrafen har fått en annan placering i det nya kapitlet. I de fall som en paragraf i det nya kapitlet saknar motsvarighet i det hittillsvarande kapitlet kommenteras de sakliga skillnaderna särskilt.

Rätt att ingå förhandsavtal

1 § En bostadsrättsförening får ingå ett avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt en person som tecknar sig för lägenheten (förhandstecknaren). Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt förhandstecknaren. Förhandstecknaren är för sin del skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Ett annat avtal än ett förhandsavtal vars syfte är framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt är ogiltigt.

I paragrafen anges innebörden av ett förhandsavtal. Paragrafen motsvarar delvis 1 § i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 181 och 182). Övervägandena finns i avsnitt 5.7.

Tredje stycket saknar motsvarighet i den hittillsvarande regleringen. Bestämmelsen innebär att andra avtal än förhandsavtal som har till syfte att det i framtiden ska eller kan ske en upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt är ogiltiga, oavsett vilka som är avtalsparter. Exempel på avtal som är ogiltiga är bokningsavtal, reservationsavtal och optionsavtal om de syftar till en framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt till en av avtalsparterna. Den lägenhet som omfattas av avtalet ska vara konkretiserad på något sätt, t.ex. genom att det anges vilken storlek eller vilket läge som lägenheten ska ha. Det krävs inte att det handlar om en lägenhet som existerar när avtalet ingås.

Ett avtal som inte avser en viss lägenhet är inte ogiltigt enligt paragrafen. Ett exempel på ett sådant avtal kan vara en s.k. köpparanti till föreningen, dvs. en utfästelse av byggföretaget att förvärva de lägenheter i projektet som fortfarande är osålda vid en viss tidpunkt. Bestämmelsen omfattar inte heller en anmälan som inte har någon bindande verkan för någon av parter-

na, eller ett avtal vars syfte är att det i framtiden ska ske en överlåtelse av en bostadsrättslägenhet.

Erbjudande om förhandsavtal

2 § 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 förhandstecknaren. Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor. Förhandstecknaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om bostadsrättsföreningens bindande erbjudande inför tecknande av ett förhandsavtal. Den saknar motsvarighet i det hittillsvarande 5 kap. Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 5.2.

I paragrafen uppställs vissa krav på hur ett erbjudande om tecknande av ett förhandsavtal ska utformas. Om bostadsrättsföreningen vill ingå ett förhandsavtal ska föreningen lämna ett bindande erbjudande till motparten. Detta motsvarar ett anbud enligt avtalsrättslig terminologi. Genom att motparten accepterar erbjudandet, ska alltså ett avtal uppkomma. Att ett anbud är bindande för anbudsgivaren följer av allmänna avtalsrättsliga regler, om inte annat anges i anbudet (löftesprincipen). Den förevarande bestämmelsen innebär att det inte är möjligt att lämna ett erbjudande som är oförbindande för bostadsrättsföreningen (jfr 9 § lagen [1915:218] om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område, avtalslagen).

Erbjudandet ska tillhandahållas i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form som är tillgänglig för motparten. Med handling avses ett pappersdokument. Lagens krav är uppfyllt om informationen tillhandahålls förhandstecknaren i elektronisk form, t.ex. genom att bostadsrättsföreningen skickar informationen med e-post. Också en webbplats där informationen lagras kan uppfylla kravet, förutsatt att informationen med säkerhet kan bevaras i ursprungligt skick och i det enskilda fallet är tillgänglig för förhandstecknaren så länge den är relevant. När det gäller uttryckets innebörd i övrigt hänvisas till förarbetena till lagen (2005:59) om distansavtal och avtal utanför affärslokaler (prop. 2004/05:13 s. 44 och 45) och konsumentkreditlagen (2010:1846, prop. 2009/10:242 s. 97).

Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor som bostadsrättsföreningen föreslår ska gälla för förhandsavtalet, både sådana som följer av 4 § och eventuella tillkommande villkor.

Förhandstecknaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet. Det innebär att föreningen ska ge förhandstecknaren ett tydligt besked om att han eller hon har sju dagar eller mer på sig att svara från det att han eller hon tar emot erbjudandet. Bostadsrättsföreningen ska alltså utforma sitt erbjudande så att det, utifrån vad föreningen kan förut-sätta vid den tidpunkten, inte ger motparten en kortare betänketid än sju dagar. När betänketiden utformas ska föreningen ta i beaktande den tid som det, med normal tidsåtgång för det använda kommunikationsmedlet, tar för erbjudandet att nå motparten och för motpartens svar att nå föreningen (jfr prop. 2015/16:197 s. 263).

Information som ska lämnas tillsammans med erbjudandet

3 § Tillsammans med och i samma form som ett erbjudande enligt 2 § ska bostadsrättsföreningen lämna klar och begriplig information om

1. föreningens namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress,

2. byggföretagets namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress,

3. de viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet och i avtalsförhållandet med förhandstecknaren till och med tillträdet till lägenheten, med uppgift om vid vilken tidpunkt stegen beräknas inträffa,

4. föreningens ekonomi och de ekonomiska risker som föreningen är föremål för,

5. de privatekonomiska risker för förhandstecknaren som är förknippade med avtalet,

6. huruvida och under vilka förutsättningar som förhandstecknarens lägenhet eller andra delar av föreningens hus och mark kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt, jämfört med vad som är förutsatt av parterna när förhandsavtalet ingås,

7. huruvida och under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna enligt 4 § 5 kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt,

8. den rätt att få information om väsentliga avvikelser från vad som är avtalat som förhandstecknaren har enligt 11 §,

9. vilket direkt eller indirekt inflytande som byggföretaget eller andra utomstående har eller kommer att ha i föreningen,

10. huruvida och under vilka förutsättningar som föreningen har möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller om fel upptäcks i föreningens hus, och

11. den rätt att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet som finns enligt 13 §, villkoren för att frånträda avtalet och den rätt till ersättning som förhandstecknaren har enligt 15 § om avtalet frånträds.

I paragrafen anges vilken information som ska lämnas tillsammans med ett erbjudande enligt 2 §. Paragrafen saknar motsvarighet i det hittillsvarande 5 kap. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

I paragrafen anges att den information som lämnas ska vara klar och begriplig. Med detta avses att informationen ska lämnas på ett sådant sätt att en förhandstecknare normalt inte har några svårigheter att ta del av och förstå den (jfr prop. 2004/05:13 s. 133). Informationen ska utformas med beaktande av att en förhandstecknare normalt inte har några särskilda kunskaper om avtalet eller marknaden för nyproducerade bostadsrätter.

I elva punkter anges vilken information som ska lämnas till mottagaren av ett erbjudande om att ingå ett förhandsavtal. Flera av de krav som räknas upp i paragrafen är inte alltid relevanta i det enskilda fallet, t.ex. när ett förhandsavtal tecknas i samband med ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. I ett sådant fall behöver information som inte är relevant givetvis inte lämnas. Om bostadsrättsföreningen exempelvis saknar en e-postadress behöver någon sådan inte anges.

Enligt *punkt 1* ska bostadsrättsföreningens namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress anges. Informationen ska göra det möjligt för förhandstecknaren att få kontakt med föreningen.

Enligt *punkt 2* ska samma uppgifter lämnas om byggföretaget. Informationen ska göra det möjligt för förhandstecknaren att få kontakt med det byggföretag som är huvudansvarigt för byggprojektet. Om byggprojektet

inte har något byggföretag som kan sägas vara huvudansvarigt får uppgifter lämnas om flera byggföretag.

I *punkt 3* anges det att det ska finnas information om de viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet och i avtalsförhållandet med förhandstecknaren till och med tillträdet, med uppgift om vid vilken tidpunkt händelserna beräknas inträffa. Det är tillräckligt om beskrivningen av byggprojektet tar sikte på de viktigaste händelserna i processen och ger en översiktlig bild av hur arbetet kommer att fortskrida. Det kan t.ex. vara av intresse att informera om när olika delar av föreningens hus eller andra anläggningar planeras att färdigställas, men också när viktiga moment i avtalsförhållandet mellan byggföretaget och föreningen infaller. När det gäller avtalsförhållandet med förhandstecknaren ska information lämnas om vad som gäller för bl.a. upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt och tillträde till lägenheten. Informationen ska beskriva vad de olika stegen innebär och vilka avtal som kan komma att ingås med förhandstecknaren utöver förhandsavtalet.

Av *punkt 4* framgår det att information ska lämnas om bostadsrättsföreningens ekonomi och de ekonomiska risker som föreningen är föremål för. Genom uppgifterna ska förhandstecknaren ges en god överblick över föreningens ekonomi och hur denna kan antas utvecklas över tid. De uppgifter som ska lämnas är delvis desamma som finns i den kostnadskalkyl som ska finnas innan ett förhandsavtal ingås (se 6 § första stycket). Av intresse är t.ex. kostnader för föreningens fastighet och finansieringen av kostnaderna. Även den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen innehåller uppgifter som är relevanta (se 4 a, 4 b och 8 §§ bostadsrättsförordningen [1991:630]).

Som exempel på ekonomiska risker som är relevanta att ta upp kan nämnas risken för att alla bostadsrätter inte blir sålda i beräknad tid, risken för att byggprojektet blir försenat eller dyrare än planerat och risken för att en eller flera förhandstecknare frånträder sitt förhandsavtal. Beskrivningen av en risk ska innehålla en beskrivning av vilka följder det får för föreningen om risken realiserar.

Enligt *punkt 5* ska information lämnas om de privatekonomiska risker för förhandstecknaren som är förknippade med avtalet. Med detta avses de risker som en typisk förhandstecknare är utsatt för. En viktig faktor att ta hänsyn till när bostadsrättsföreningen bedömer vilka risker som ska beskrivas i informationen är att förhandsavtalet ofta tecknas lång tid före upplåtelse och tillträde. Exempelvis är det därför lämpligt att informera om vad som kan ske vid en prisnedgång på bostadsmarknaden. Det kan vara så att förhandstecknaren hamnar i en situation där hans eller hennes tidigare bostad har tappat i marknadsvärde eller visar sig vara svår att sälja. En prisnedgång kan också innebära att det när upplåtelsen av bostadsrätt sker finns likvärdiga lägenheter tillgängliga på marknaden till ett lägre pris än vad förhandstecknaren har bundit sig till. Även detta är det relevant att informera om. Information ska också lämnas om hur avtalsrelationen med bostadsrättsföreningen påverkas om förhandstecknaren exempelvis inte får ett lån som är nödvändigt för att finansiera köpet av bostadsrätten eller om han eller hon skulle drabbas av sjukdom, arbetslöshet eller förändringar i familjebilden. De kostnader som kan drabba förhandstecknaren om han eller hon säger upp avtalet utan rättslig grund ska nämnas.

Punkt 6 tar sikte på förändringar som kan inträffa under byggprojektet. Enligt punkten ska information lämnas om huruvida och under vilka förutsättningar som förhandstecknarens lägenhet eller andra delar av bostadsrättsföreningens hus och mark kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt. Informationen ska omfatta byggnader och mark som tillhör föreningen när förhandsavtalet ingås, liksom sådant som kommer att uppföras respektive anskaffas senare. Bedömningen av vad som är en förändring ska göras utifrån vad som är förutsatt när förhandsavtalet ingås. Det kan här röra sig om situationer där lägenhetens bostadsyta eller utförande blir en annan. Det kan också röra sig om ändringar avseende t.ex. balkong, uteplats, lekplats, parkering, trappa, hiss eller andra gemensamma utrymmen. Punkten innebär att förhandstecknaren ska informeras om under vilka förutsättningar sådana ändringar kan komma att göras under byggprojektets gång. Förhandstecknaren blir därmed medveten om att det finns en risk för att det sker vissa förändringar i byggprojektet.

På motsvarande sätt ska det enligt *punkt 7* lämnas information om huruvida och under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna enligt 4 § kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt.

I *punkt 8* anges att information ska lämnas om den rätt som förhandstecknaren har att få information om väsentliga avvikelser från vad som är avtalat (se 11 §). Det är inte tillräckligt att enbart hänvisa till rätten att bli informerad, utan bestämmelsen måste beskrivas så att förhandstecknaren kan förstå vad den innebär.

Av *punkt 9* framgår det att det ska finnas information om vilket direkt eller indirekt inflytande som byggföretaget eller andra utomstående har i bostadsrättsföreningen och hur detta inflytande avses se ut vid senare tidpunkter. Med inflytande i föreningen avses t.ex. rösträtt vid föreningsstämman, en rätt enligt stadgarna att utse en eller flera styrelseledamöter eller en rätt att avgöra om en stadgeändring som föreningsstämman beslutar om ska få genomföras. Rösträtt vid stämman följer med medlemskap i föreningen medan andra rättigheter kan framgå av stadgarna. Ett inflytande kan också följa av avtal som föreningen eller dess medlemmar har ingått med någon utomstående aktör.

Det är relevant att upplysa om att byggföretaget har eller kommer att ha ett sådant inflytande, antingen direkt som juridisk person eller indirekt genom en person som t.ex. är ställföreträdare för eller anställd av företaget. Också andra anknytningar till byggföretaget eller dess ställföreträdare är tänkbara. Det är också relevant att upplysa om andra företag eller personer som har eller kommer att ha ett inflytande av aktuellt slag. Det kan t.ex. handla om föreningens kreditgivare eller organisationer i den bostadskooperativa rörelsen. Det avgörande är att det handlar om företag eller personer som är utomstående till föreningen på så sätt att de inte avser att förvärva en bostadsrätt i föreningen för eget bruk.

Om byggföretaget har ett inflytande i bostadsrättsföreningen medan byggprojektet pågår kan det användas för att göra ändringar i avtalet mellan föreningen och byggföretaget, som är fördelaktiga för byggföretaget men som inte tar tillräcklig hänsyn till de framtida bostadsrättshavarnas intressen. Om byggföretagets inflytande i bostadsrättsföreningen innebär en sådan möjlighet ska förhandstecknaren informeras om detta.

Enligt *punkt 10* ska information lämnas om huruvida och under vilka förutsättningar som bostadsrättsföreningen har möjlighet att rikta krav mot byggföretaget för dröjsmål eller för fel som upptäcks i föreningens hus. Sådana möjligheter kan finnas enligt de avtal som gäller mellan byggföretaget och föreningen. Informationen ska t.ex. beskriva vilka garantier som gäller och om det finns friskrivningar eller andra begränsningar i byggföretagets ansvar. I informationen ska det också anges vilka åtgärder som bostadsrättsföreningen kan vidta vid dröjsmål och fel, t.ex. om föreningen kan begära fullgörelse eller ekonomisk ersättning.

I *punkt 11* anges att information ska lämnas om den rätt att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet som finns enligt 13 §, villkoren för att frånträda och den rätt till ersättning som enligt 15 § finns om avtalet frånträds. Det är inte tillräckligt att enbart hänvisa till rätten att frånträda förhandsavtalet, utan regelverket måste beskrivas så att förhandstecknaren kan förstå vilka möjligheter det finns att frånträda avtalet och vad en sådan åtgärd innebär för honom eller henne.

Avtalets innehåll

4 § Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. I avtalet ska följande anges:

1. parternas namn,
2. den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som avses bli upplåten med bostadsrätt,
3. uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus,
4. beräknad tid för upplåtelsen,
5. de beräknade avgifterna för bostadsrätten, och
6. belopp som lämnas i förskott, om sådant förekommer.

Paragrafen reglerar förhandsavtalets utformning och innehåll. Den motsvarar delvis 3 § första stycket i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 183 och 184). Övervägandena finns i avsnitt 5.3.

I förhållande till den hittillsvarande regleringen införs det i *första meningen* ett krav på att förhandsavtalet ska skrivas under av parterna. Undertecknandet får göras med en avancerad elektronisk underskrift (se 1 kap. 9 §).

Andra meningen punkt 2 saknar delvis motsvarighet i den hittillsvarande regleringen. Genom punkten tydliggörs det att mark och utrymmen utanför själva lägenheten som kommer att omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt ska anges i förhandsavtalet. Det kan exempelvis handla om ett förråd, en uteplats eller en parkeringsplats. Genom uppgifterna ska det stå klart för förhandstecknaren vad som kommer att omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt. Om det är lämpligt kan detta åskådliggöras med en ritning eller skiss.

Punkt 3 saknar motsvarighet i den hittillsvarande regleringen. Av den framgår det att förhandsavtalet även ska innehålla uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus. Med gällande bygglov avses ett bygglov som är beviljat och som också är verkställbart på så sätt att det finns en rätt att påbörja arbetet. Det är inte nödvändigt att bifoga bygglovet i dess helhet till förhandsavtalet, men förhandstecknaren ska genom uppgifterna få möjlighet att kontrollera att den byggnation som bostadsrättsföreningen utfäster sig att genomföra också är tillåten. Det ska även lämnas

uppgifter om bygglovet giltighetstid och om huruvida bygglovet innehåller några villkor eller upplysningar, jfr 9 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900).

5 § Den beräknade tiden för upplåtelsen får inte avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

I paragrafen anges vilken beräknad tid som i ett förhandsavtal får anges för upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt. Paragrafen saknar motsvarighet i det hittillsvarande 5 kap. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

I paragrafen anges en begränsning av hur långt det tidsintervall får vara som enligt 4 § 4 ska anges som beräknad tid för upplåtelsen i ett förhandsavtal. I den hittillsvarande regleringen saknas en närmare beskrivning av vad som avses med beräknad tidpunkt för upplåtelsen. I rättspraxis har det dock accepterats att det i avtalet inte anges ett bestämt datum utan ett visst tidsintervall (se rättsfallet NJA 2021 s. 245). Paragrafen innebär att detta tidsintervall inte får omfatta mer än tre månader (ett kvartal). Om byggprojektets planering tillåter det finns det givetvis inget hinder mot att ett bestämt datum eller ett kortare tidsintervall anges.

Om den beräknade tiden anges som ett tidsintervall, är det den sista dagen i intervallet som bildar utgångspunkt för prövningen av om förhandstecknaren har rätt att frånträda avtalet på grund av försening (13 §).

6 § De beräknade avgifterna för bostadsrätten ska grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen ska vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget ska det framgå

1. att de uppgifter som lämnas i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, och

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget ska intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen ska hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan förhandsavtalet ingås.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om den kostnads-kalkyl som ska ligga till grund för de beräknade avgifter som ska anges i ett förhandsavtal. Den motsvarar 3 § andra och tredje styckena i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 183 och 184 och prop. 2002/03:12 s.113 och 114.) Övervägandena finns i avsnitt 7.1.

Ogiltighet

7 § Ett förhandsavtal som ingås i strid med 2–6 §§ är ogiltigt. En ringa brist i den information som ska lämnas enligt 3 § innebär dock inte att avtalet är ogiltigt.

I paragrafen anges när ett förhandsavtal är ogiltigt. Den motsvarar delvis 4 § i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 184). Övervägandena finns i avsnitt 5.1 och 5.2.

Av paragrafen framgår att ett förhandsavtal som ingås i strid med 2–6 §§ är ogiltigt. En nyhet i förhållande till den hittillsvarande regleringen är att de nya bestämmelserna om erbjudande om förhandsavtal och information

som ska lämnas tillsammans med erbjudandet också omfattas av ogiltighetsregeln (2 och 3 §§). Ett förhandsavtal som ingås utan att förhandstecknaren har fått ett för bostadsrättsföreningen bindande erbjudande med samtliga avtalsvillkor är alltså ogiltigt. Detsamma gäller ett förhandsavtal som ingås utan att förhandstecknaren har fått en betänketid om minst sju dagar.

Förhandsavtalet är också ogiltigt om förhandstecknaren inte tillsammans med erbjudandet har fått klar och begriplig information om de förhållanden som anges i 3 §. Frågan om huruvida den information som har lämnats lever upp till kraven i den paragrafen ska bedömas utifrån förhållandena när förhandsavtalet ingicks och med beaktande av den kunskap om t.ex. bostadsrättsmarknadens utveckling som bostadsrättsföreningen kan förutsättas ha haft vid den tidpunkten. Att information t.ex. inte har lämnats om en viss risk innebär därför inte nödvändigtvis att avtalet är ogiltigt, även om risken senare skulle realiseras.

Enligt paragrafen gäller dessutom att en ringa brist i informationen inte innebär att avtalet är ogiltigt. Med ringa brist avses främst avsaknad av information som är av mindre betydelse för förhandstecknarens möjlighet att förstå avtalet och bedöma riskerna med att ingå det. Att en kontaktuppgift har utelämnats eller angetts felaktigt är normalt sett en ringa brist, men om felet medför att bostadsrättsföreningen eller byggföretaget inte går att nå kan bristen inte anses vara ringa. Inte heller kan avsaknad av information om någon av de typiska riskerna med ett förhandsavtal anses vara en ringa brist.

På motsvarande sätt kan en otydlighet i informationen anses utgöra en ringa brist, om det trots otydligheten går att förstå det budskap som informationen avser att förmedla.

Rätt att ta emot förskott

8 § En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som har tecknat ett förhandsavtal och om Bolagsverket har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får omfatta ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635).

Paragrafen reglerar, tillsammans med 9 §, bostadsrättsföreningens rätt att ta emot förskott vid förhandsavtal. Den motsvarar 2 § i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 182 och 183).

9 § Bolagsverket ska lämna tillstånd till en bostadsrättsförening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 6 §, och
2. föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Bolagsverket ska på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt eller mottagna förskott har återbetalats.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när Bolagsverket ska ge tillstånd till en bostadsrättsförening att ta emot förskott. Den motsvarar 5 § i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 185).

Överlåtelse eller pantsättning av förhandsavtalet

10 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make eller sambo i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt förhandsavtalet. En överlåtelse eller pantsättning i strid med detta är ogiltig.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överlåtelse och pantsättning av förhandsavtalet. Den motsvarar 6 § i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 185 och 186).

Information om väsentliga avvikelser

11 § Bostadsrättsföreningen ska så snart som möjligt skriftligen informera förhandstecknaren om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat.

Av paragrafen framgår att förhandstecknaren ska informeras vid väsentliga avvikelser från det som är avtalat. Den saknar motsvarighet i det hittillsvarande 5 kap. Övervägandena finns i avsnitt 5.5.

Paragrafen innebär att bostadsrättsföreningen så snart som möjligt ska informera förhandstecknaren skriftligen om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat. Under byggprojektets gång kan det ske förändringar som inte överensstämmer med vad som har avtalats. Det kan t.ex. gälla ändringar av lägenhetens storlek, planlösning, balkong eller annat. Även ändringar av avgifternas storlek eller förseningar som kan förutses är relevanta att informera om. Sådana förseningar kan avse både den beräknade tiden för upplåtelsen (jfr 4 §) och den beräknade tidpunkten för tillträde som ska anges i den information som lämnas tillsammans med erbjudandet (jfr 3 §). Föreningen ska även informera om andra ändringar i förhållande till vad som har avtalats, t.ex. avseende garage, parkeringsplatser, hissar, tvättstugor eller annat som har med föreningens hus eller mark att göra.

I praktiken får i första hand bostadsrättsföreningens styrelse bedöma om en avvikelse är väsentlig eller inte. Bedömningen ska göras utifrån vad som kan antas vara väsentligt för förhandstecknaren. Om styrelsen bedömer att en avvikelse är väsentlig ska skriftlig information om avvikelsen lämnas så snart som möjligt. Informationen kan lämnas både genom brev och e-post.

Det kan anmärkas att den tidsfrist som förhandstecknaren i vissa fall har för att frånträda avtalet börjar löpa när han eller hon får kännedom om den omständighet som åberopas till stöd för uppsägningen (13 § andra stycket). Det ligger alltså typiskt sett i bostadsrättsföreningens intresse att informera om avvikelser som kan förutses.

När ett förhandsavtal upphör att gälla vid ombildning

12 § Ett förhandsavtal som avser en lägenhet i ett hus som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt upphör att

gälla om förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Avtalet upphör dock inte att gälla om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne har övertagit hyresrätten till lägenheten.

I paragrafen finns det bestämmelser om när ett förhandsavtal upphör att gälla vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Den motsvarar 7 § i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 186).

Förhandstecknarens rätt att frånträda förhandsavtalet

13 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar lägenheten med hyresrätt,

2. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skäligen tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida,

3. de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet, eller

4. lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

En förhandstecknare som vill frånträda avtalet enligt första stycket 3 eller 4 ska säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelserna.

I paragrafen finns det bestämmelser om när förhandstecknaren har rätt att frånträda förhandsavtalet. Den motsvarar delvis 8 § första och andra styckena i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 186–188). Övervägandena finns i avsnitt 5.6.

I förhållande till den hittillsvarande regleringen införs det i *första stycket punkt 2* en ändring som innebär att det inte längre krävs försummelse av föreningen för att förhandstecknaren ska få frånträda avtalet, om upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt inte sker inom skäligen tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelse. Förhandstecknaren får i stället frånträda förhandsavtalet vid en sådan försening, så länge förseningen inte beror på honom eller henne eller något förhållande på hans eller hennes sida.

Punkt 4 saknar motsvarighet i den hittillsvarande regleringen. Den innebär att förhandstecknaren efter uppsägning genast får frånträda avtalet om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats. Det kan t.ex. gälla ändringar av lägenhetens storlek, planlösning eller balkong. Sådana avvikelser kan också gälla ändringar i förhållande till vad som har avtalats om t.ex. garage, parkeringsplatser, hissar, tvättstugor eller annat som har med föreningens hus eller mark att göra.

För frånträde enligt punkt 4 krävs enligt *andra stycket* att förhandstecknaren säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den väsentliga avvikelserna. Detta motsvarar det som gäller för frånträde på grund av väsentligt höjda avgifter.

Av 11 § framgår att bostadsrättsföreningen är skyldig att så snart som möjligt informera förhandstecknaren om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat.

14 § Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 §, upphör avtalet i de fall som avses i 13 § första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

Paragrafen innehåller en särskild förutsättning för frånträde på grund av höjda avgifter vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Den motsvarar 8 § tredje stycket i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 186–188).

Rätt till ersättning

15 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt 12 eller 13 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),

2. rätt till skälig ersättning för sådana kostnader som han eller hon med föreningens godkännande har åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom eller henne, och

3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.

Första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller föreningen har tagit emot förskott i strid med 8 § första stycket.

I paragrafen anges bl.a. när förhandstecknaren har rätt till ersättning om förhandsavtalet upphör att gälla. Den motsvarar 9 § i det hittillsvarande 5 kap. (jfr prop. 1990/91:92 s. 188 och 189).

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra *en* åtgärd i lägenheten som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. *installation eller* ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. *installation eller ändring av anordning för ventilation,*

4. *installation eller ändring av eldstad eller röckanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*

5. *någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att *ge* tillstånd till en åtgärd *endast* om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. *Om styrelsen har vägrat tillstånd till en åtgärd får bostadsrättshavaren ändå utföra den om hyresnämnden ger tillstånd.*

Paragrafen behandlar förutsättningarna för en bostadsrättshavare att utföra ändringsåtgärder i lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 11.2 och 11.3.

I *första stycket* anges vilka åtgärder som kräver styrelsens tillstånd. Ändringen innebär ytterligare specificeringar i punkterna 2–4 av vilka åtgärder som är att betrakta som väsentliga förändringar av lägenheten och som därmed kräver styrelsens tillstånd.

Genom ändringen i *punkt 2* förtydligas att inte bara ändring utan även installation av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten är tillståndspliktigt.

Enligt *punkt 3*, som får ett nytt innehåll, omfattas installation eller ändring av anordning för ventilation av tillståndsplikten.

Den nya *punkt 4* anger att installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, liksom andra åtgärder som påverkar brandskyddet, kräver styrelsens tillstånd. Exempel på en åtgärd som kan påverka brandskyddet är insättning av en kassett eller motsvarande i en tidigare öppen eldstad.

Innehållet i den nya *punkt 5* motsvarar det hittillsvarande innehållet i *punkt 3*. Att även andra väsentliga förändringar än de som räknas upp i de föregående punkterna är tillståndspliktiga gäller alltså oförändrat.

I *andra stycket* finns det ytterligare bestämmelser för lägenheter som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. För sådana lägenheter krävs styrelsens tillstånd dessutom för alla åtgärder som påverkar ett sådant värde.

Med lägenheter som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden avses främst lägenheter i byggnader som omfattas av förvanskingsförbudet i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900). Med särskilt skyddsvärda byggnader enligt den bestämmelsen avses inte bara enskilda byggnader av monumental karaktär eller stort historiskt värde, utan också byggnader som representerar olika tidsepoker eller något typiskt från skilda sociala miljöer eller som värderas högt av en lokal opinion. Ett tillräckligt motiv för att bevara en byggnad kan också vara att den är representativ för tidigare samhällsliga eller estetiska ideal eller att den ger en god uppfattning om tidigare sociala villkor för en viss samhällsgrupp (prop. 1985/86:1 s. 510). En kommun eller någon annan myndighet kan ha beslutat om en sådan klassificering, t.ex. genom att byggnaden har pekats ut som särskilt värdefull i detaljplan eller områdesbestämmelser. Det krävs emellertid inte att byggnaden har formellt skydd för att 8 kap. 13 § plan- och bygglagen ska vara tillämplig. Styrelsen kan alltså behöva göra en egen bedömning av frågan. Om styrelsen gör bedömningen att föreningens byggnader är särskilt skyddsvärda bör det kommuniceras till medlemmarna, liksom på vilket sätt styrelsen anser att värdena bör skyddas och tillvaratas. Exempel på karaktärsdrag som kan bedömas vara särskilt skyddsvärda i bestämmelsens mening är planlösning, utformningen av en balkong, fönster och fast originalinredning såsom golv, platsbyggt kök, serveringsskåp och kakelugn.

Alla åtgärder som innebär att de särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värdena påverkas är tillståndspliktiga. Det innebär ett lågt ställt krav på vilka åtgärder som är tillståndspliktiga, om lägenheten har sådana särskilda värden som avses.

Till *tredje stycket* flyttas den bestämmelse om förutsättningarna för att styrelsen ska lämna tillstånd som i paragrafens hittillsvarande lydelse finns i andra stycket. Dessutom införs i stycket en ny bestämmelse om att bostadsrättshavaren, om styrelsen har vägrat att ge tillstånd till en åtgärd,

kan få tillstånd av hyresnämnden, jfr 4 § första stycket 3 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Styrelsen får oförändrat endast vägra att ge tillstånd till en åtgärd om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. När det gäller de nya tillståndsgrunderna om brandskydd och ventilation måste bedömningen härvid utgå från att även mindre ändringar kan påverka hela fastigheten. Såvitt avser åtgärder som påverkar värdena i en lägenhet med särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden bör påtaglig skada eller olägenhet för föreningen anses föreligga om åtgärden innebär att byggnadens särskilda värden inte respekteras eller bevaras. Det krävs inte att någon myndighet gjort denna bedömning, utan styrelsen måste göra en egen bedömning av frågan. Om åtgärden bedöms strida mot plan- och byggregelverket och föreningen riskerar att i sin egenskap av fastighetsägare få ett rättelseföreläggande riktat mot sig bör det alltid finnas skäl att neka åtgärden. Hyresnämndens prövning utgår från samma kriterier som styrelsens.

Den möjlighet att i stadgarna bestämma att styrelsens tillstånd inte behövs för en åtgärd, som finns enligt den hittillsvarande lydelsen av tredje stycket, tas bort. Sådana stadgebestämmelser är därmed ogiltiga.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

12 a § Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 §, *eller utför en åtgärd i strid med 7 §, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt*, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

I paragrafen finns det bestämmelser om föreningens rätt att avhjälpa brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad. Övervägandena finns i avsnitt 11.4.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. En förutsättning för detta är att bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt. Genom ändringen omfattar föreningens rätt till avhjälpan på bostadsrättshavarens bekostnad även åtgärder som vidtas i strid med 7 §, dvs. renoveringsåtgärder som vidtas utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden. En rätt till avhjälpan förutsätter även i dessa fall att någon annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom.

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stad-

garna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten *vanvårdas* på *något* annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för *sådan* näringsverksamhet eller *liknande* verksamhet *som är brottslig* eller *där brottsligt* förfarande *ingår till en inte oväsentlig del* eller *används* för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, *eller*

9. om bostadsrättshavaren utan *behövtligt tillstånd* utför en åtgärd som *anges i 7 § första eller andra stycket*.

Paragrafen anger i vilka situationer en nyttjanderätt till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt är förverkad och föreningen således är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Övervägandena finns i avsnitt 11.4.

En ny förverkandegrund införs i *punkt 9*. Nyttjanderätten är enligt denna punkt förverkad om bostadsrättshavaren utför en renoveringsåtgärd i lägenheten utan nödvändigt tillstånd från styrelsen eller hyresnämnden (jfr 7 §).

Av 19 § framgår att nyttjanderätten inte är förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Av betydelse för den bedömningen är framför allt åtgärdernas karaktär. En åtgärd som uppenbart inte inneburit någon risk för skada eller olägenhet för föreningen torde kunna betraktas som ringa. En bostadsrättshavare kan också undgå förverkande genom att återställa åtgärderna eller genom att ansöka om tillstånd och få det beviljat, se 20 och 21 §§.

20 § *Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.*

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 18 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller *det* som sägs i 18 § 5 även om *bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse*. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet *får bostadsrättshavaren sägas upp* utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen *ska* dock skickas till socialnämnden. *Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 §.*

I paragrafen finns det bestämmelser om rättelse. Övervägandena finns i avsnitt 11.4.

Av *första stycket* framgår att en bostadsrättshavare beträffande flera av förverkandegrunderna i 18 § ska ges möjlighet att vidta rättelse innan uppsägning kan ske. Om bostadsrättshavaren har uppmanats att rätta sig och gör det så snart som möjligt, får han eller hon inte sägas upp. Detta gäller efter ändringen även den nya förverkandegrunden vid otillåtna renoveringsåtgärder enligt 18 § 9. Bostadsrättshavaren får anses ha rättat sig när lägenheten har återställts. Med det avses som utgångspunkt att lägenheten ska återställas till ursprungligt skick. En viss mån av avvikelse kan emellertid beroende på omständigheterna behöva accepteras. Jämför vad som gäller för ringa överträdelser enligt 19 § och möjligheten att undgå förverkande genom att söka och beviljas tillstånd av hyresnämnden enligt andra stycket i den förevarande paragrafen. Vissa ändringar torde inte vara möjliga att återställa.

Ändringen i *andra stycket* medför att bostadsrättshavaren också kan undgå förverkande på grund av en olovlig renoveringsåtgärd genom att så snart som möjligt ansöka om tillstånd till åtgärden hos hyresnämnden och få den beviljad.

21 § Är nyttjanderätten förverkad på grund av *ett* förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 *får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse* innan föreningen har sagt upp *honom eller henne* till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på *ett* förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. *Detsamma gäller om föreningen* inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på *ett* förhållande som avses i 18 § 2 eller 9 *har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.*

I paragrafen finns det ytterligare bestämmelser om rättelse. Övervägandena finns i avsnitt 11.4.

Enligt *första stycket* får bostadsrättshavaren beträffande vissa av förverkandegrunderna i 18 § inte skiljas från lägenheten om han eller hon gör rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller efter ändringen även för den nya förverkandegrunden om otillåtna renoveringsåtgärder enligt 18 § 9.

Tillägget i *andra stycket* innebär att föreningen måste säga till bostadsrättshavaren att göra rättelse inom två månader från den dag då föreningen

fick reda på den otillåtna renoveringsåtgärden. Bostadsrättshavaren har annars rätt att behålla lägenheten.

24 § Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av *en* orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av *en* orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

Paragrafen behandlar bostadsrättshavarens skyldighet att flytta. Övervägandena finns i avsnitt 11.4.

Ändringen innebär att en bostadsrättshavare som har sagts upp på grund av en otillåten renoveringsåtgärd får bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Bestämmelser om föreningsstämma

14 § Bestämmelserna om föreningsstämman i 6 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller för bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. *En avvikelse i stadgarna från att varje medlem har en röst är endast tillåten för en medlem som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme.* Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst.

2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt utsedda fullmäktige.

3. Bestämmelserna om poströstning i 6 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar gäller inte.

4. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i stadgarna. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

5. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita sin make eller sambo eller en annan medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

6. Bestämmelserna i 23 § och 24 § första stycket gäller i stället för 6 kap. 35 och 36 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

Paragrafen innehåller särskilda bestämmelser för föreningsstämman i bostadsrättsföreningar. Övervägandena finns i avsnitt 10.

Hänvisningen i paragrafens inledning till lagen om ekonomiska föreningar innebär bl.a. att huvudregeln om en röst per medlem (6 kap. 3 § första stycket i den lagen) gäller även i bostadsrättsföreningar, dock med den modifiering som framgår av punkt 1 i den förevarande paragrafen.

Genom den bestämmelse som införs i *punkt 1* är det som huvudregel inte längre möjligt att avvika från regeln om en röst per medlem genom en

bestämmelse i stadgarna. Det är emellertid fortfarande möjligt att differentiera rösträtten för medlemmar som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme. Dessa uttryck har samma innebörd som i 1 kap. 5 § andra stycket.

Det är alltså för det stora flertalet lägenheter, t.ex. bostäder eller lokaler där det bedrivs näringsverksamhet, inte möjligt att differentiera rösträtten. Det innebär att en stadgebestämmelse som ger en medlem ett visst antal procent av rösterna, oavsett hur många medlemmar som röstar på stämman, inte är tillåten. En stadgebestämmelse som differentierar rösträtten utifrån medlemmarnas andelstal i bostadsrättsföreningen är inte heller tillåten. Sådana otillåtna stadgebestämmelser är utan verkan. Det är däremot tillåtet att i en stadgebestämmelse ange att en medlem får utöva sin rösträtt bara om vissa angivna villkor är uppfyllda, t.ex. att medlemmen har betalat sina avgifter (se 6 kap. 3 § andra stycket lagen om ekonomiska föreningar).

Om flera medlemmar gemensamt äger en bostadsrätt har de endast en röst. Efter ändringen är det alltså inte möjligt att avvika från denna regel genom en bestämmelse i stadgarna.

10 kap. Skadestånd, straff och vite m.m.

1 a § Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina *skyldigheter* enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 6 §, ska han eller hon ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare den skada som därigenom uppkommit. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Paragrafen innehåller bestämmelser om en intygsgivares ersättningsskyldighet för skada. Ändringen är en följd av att paragraferna i det nya 5 kap. har en annan numrering än i det hittillsvarande kapitlet.

3 § Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 8 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 och 9 a §§, eller
6. inte för lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

I paragrafen finns det bestämmelser om straff. Ändringen är en följd av att paragraferna i det nya 5 kap. har en annan numrering än i det hittillsvarande kapitlet.

11 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m.m.

3 § Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas till Svea hovrätt:

1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,
2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,
3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,
4. *tillstånd till en åtgärd i en lägenhet enligt 7 kap. 7 §,*

5. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och

6. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

I paragrafen anges vilka beslut av hyresnämnd som får överklagas till Svea hovrätt. *Första stycket punkt 4* är ny. Den innebär att det är möjligt att överklaga hyresnämndens beslut om tillstånd till en renoveringsåtgärd enligt 7 kap. 7 §. Övervägandena finns i avsnitt 11.3.

5 § *Ett beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § eller om godkännande av intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § får överklagas till allmän förvaltningsdomstol, om beslutet har meddelats av en myndighet som regeringen har bestämt. Detsamma gäller beslut i ett ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 9 §.*

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av vissa myndighetsbeslut. Övervägandena finns i avsnitt 7.1.

I 3 kap. 3 a § införs ett krav på att bostadsrättsföreningens val av intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. För det fall föreningens val av intygsgivare inte godkänns ger tillägget i den förevarande paragrafen en möjlighet att överklaga det beslutet till allmän förvaltningsdomstol, om beslutet har fattats av en myndighet som regeringen bestämmer.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2024 i fråga om 3 kap. 1, 1 a, 3 och 3 a §§ och i övrigt den 1 januari 2023.

2. De äldre lydelseerna av 3 kap. 3 § och 5 kap. 3 § gäller fortfarande vid registrering av en ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som har upprättats och försetts med intyg av intygsgivare före ikraftträdandet.

3. De äldre lydelseerna av 7 kap. 7, 12 a, 18, 20, 21 och 24 §§ gäller fortfarande för en åtgärd som en bostadsrättshavare har utfört i lägenheten före ikraftträdandet.

4. Den äldre lydelsen av 7 kap. 7 § gäller fortfarande om en tvist avseende en åtgärd i en lägenhet har inletts vid domstol före ikraftträdandet.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 januari 2024 i fråga om 3 kap. 1, 1 a, 3 och 3 a §§ och i övrigt den 1 januari 2023.

Av *punkt 2* framgår att äldre bestämmelser ska tillämpas om en ekonomisk plan eller en kostnadskalkyl har upprättats och försetts med intyg av intygsgivare, men ännu inte registrerats av Bolagsverket när de nya reglerna på detta område träder i kraft (dvs. den 1 januari 2024). Det innebär att handlingarna får registreras även om de nya kraven inte är uppfyllda.

Enligt *punkt 3* ska den nya förverkandegrunden som gäller när en bostadsrättshavare utan tillstånd har utfört åtgärder i lägenheten enligt 7 kap. 7 §

endast tillämpas om åtgärderna utförts efter ikraftträdandet. Detsamma gäller bostadsrättsföreningens rätt att på bostadsrättshavarens bekostnad återställa sådana åtgärder.

Av *punkt 4* följer att om bostadsrättshavaren före ikraftträdandet har väckt en talan vid allmän domstol för att få fastställt att en åtgärd som han eller hon vill vidta är tillåten, ska de äldre lydelseerna av bestämmelserna om renoveringsåtgärder tillämpas på tvisten.

Övervägandena finns i avsnitt 13.

15.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m. m.

4 § Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma *paragraf*, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, *åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens uppgifter. Genom tillägget i *första stycket punkt 3* framgår att hyresnämnden ska ha till upp-

gift att pröva en tvist om renoveringsåtgärd i en lägenhet enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen. Övervägandena finns i avsnitt 11.3.

15.3 Förslaget till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554)

2 kap. Allmänna bestämmelser om årsredovisning

Årsredovisningens delar

1 § En årsredovisning ska bestå av

1. en balansräkning,
2. en resultaträkning,
3. noter, och
4. en förvaltningsberättelse.

I årsredovisningen för ett större företag *eller en bostadsrättsförening* ska det även ingå en kassaflödesanalys.

Paragrafen anger vilka delar som ska ingå i en årsredovisning. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

I *andra stycket* anges att vissa företag ska upprätta en kassaflödesanalys. I kassaflödesanalysen ska företagets in- och utbetalningar under räkenskapsåret redovisas (6 kap. 5 §). Genom ändringen omfattas även bostadsrättsföreningar av skyldigheten.

6 kap. Förvaltningsberättelse m.m.

Förvaltningsberättelse

3 a § *En bostadsrättsförening ska i förvaltningsberättelsen även lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat, däribland*

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

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Paragrafen, som är ny, ställer krav på att en bostadsrättsförening ska lämna vissa upplysningar i förvaltningsberättelsen. Övervägandena finns i avsnitt 9.2.

I *första stycket* införs en skyldighet för bostadsrättsföreningar att i förvaltningsberättelsen ange vissa nyckeltal för verksamheten. Ett nyckeltal är ett ekonomiskt mått som underlättar jämförande analyser. De nyckeltal som ska anges är sådana som kan underlätta en bedömning av föreningens verksamhet, ställning och resultat (jfr 1 §). Det handlar om ett sätt att åskådliggöra sådan information som redan lämnas i årsredovisningen, i syfte att underlätta för medlemmar, presumtiva medlemmar och andra intressenter att bedöma föreningens ekonomi och jämföra den med andra bostadsrättsföreningars. Av särskilt intresse för flera av föreningens

intressenter är sådana nyckeltal som kan underlätta en bedömning av hur avgiften till föreningen kan komma att utvecklas.

Enligt *punkt 1* ska årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt anges, dvs. de totala årsavgifterna / den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättningen per kvadratmeter ska anges enligt *punkt 2*. Nyckeltalet fås fram genom att beräkna de totala räntebärande skulderna / den totala ytan i föreningen.

Enligt *punkt 3* ska ett nyckeltal för föreningens sparande anges. Det beräknas enligt följande: (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll) / den totala ytan i föreningen.

Ett nyckeltal för föreningens räntekänslighet ska anges enligt *punkt 4*. Genom att beräkna föreningens räntebärande skulder / intäkterna från avgifter fås ett tal som visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Slutligen ska enligt *punkt 5* energikostnaden per kvadratmeter anges, dvs. den totala energikostnaden / den totala ytan. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

I den totala ytan enligt *punkt 2, 3 och 5* inkluderas såväl ytor upplåtna med bostadsrätt som ytor upplåtna med hyresrätt.

Uppräkningen i punkterna 1–5 är inte uttömmande, utan föreningen kan även lämna andra upplysningar som är relevanta i det enskilda fallet, t.ex. om tomträttsavgäld som föreningen betalar. Det kan också vara lämpligt att föreningen lämnar förklaringar till de olika nyckeltalen, t.ex. om vad som ingår i avgiften till föreningen. Sådana kompletterande upplysningar bör alltid lämnas om förhållandena i föreningen är särpräglade i något avseende som innebär att ett nyckeltal inte framstår som helt representativt. Bokföringsnämnden kan dessutom i sin vägledning ange ytterligare nyckeltal som enligt god redovisningssed bör anges.

Av *andra stycket* framgår att ytterligare uppgifter ska lämnas vid ett negativt resultat. Bostadsrättsföreningen ska i så fall upplysa om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntor på föreningens lån, tomträttsavgälder och underhåll av föreningens byggnader. Vilket underhåll som är aktuellt i en förening kan t.ex. framgå av den tekniska underhållsplanen (jfr den föreslagna 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen [1991:614]). Upplysningsskyldigheten kan i övrigt sägas omfatta sådana ekonomiska åtaganden som rimligen kan förutses, t.ex. att räntorna för föreningens lån kan komma att höjas när bindningstiden för nuvarande lån löper ut eller att tomträttsavgälderna kan komma att höjas efter utgången av den pågående avgäldsperioden.

Uppgiftsskyldigheten avser vad förlusten innebär för möjligheten att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen kan t.ex. ange att finansiering ska ske genom avgiftshöjningar, genom att hyresrätter som blir lediga upplåts med bostadsrätt eller genom upptagande av nya lån. Om kostnaderna för nya lån innebär att avgifterna kan komma att höjas ska det anges.

Om det handlar om ett underskott något enstaka år på grund av vidtagna underhållsåtgärder under året, bör i allmänhet en kortfattad information om att förlusten inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina

framtida ekonomiska åtaganden räcka. Ju större underskott och ju fler år i följd som föreningen gått med underskott, desto högre krav bör ställas på informationen. Upplysningsskyldighetens närmare omfattning får utvecklas inom ramen för god redovisningssed.

Inkraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.
2. De nya reglerna tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av 2022.

Lagändringarna träder i kraft den 1 januari 2023 (*punkt 1*).

De nya reglerna tillämpas enligt *punkt 2* första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022.

Övervägandena finns i avsnitt 13.

15.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

4 kap. Ombildning till kooperativ hyresrätt genom förvärv av hus

Ekonomisk plan

2 § Innan ett beslut fattas enligt 1 §, ska föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan och hålla denna tillgänglig för hyresgästerna.

Paragrafen anger att en ekonomisk plan ska upprättas innan en kooperativ hyresrättsförening beslutar att förvärva ett hus för ombildning från hyresrätt till kooperativ hyresrätt. Ändringarna motsvarar ändringarna i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614). För en kommentar hänvisas till den paragrafen. Övervägandena finns i avsnitt 12.

2 a § *Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.*

Till planen ska det bifogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick.

I paragrafen, som är ny, regleras innehållet i den ekonomiska planen. Den motsvarar i stora delar 3 kap. 1 a § bostadsrättslagen (1991:614). För en kommentar hänvisas till den paragrafen. Övervägandena finns i avsnitt 12.

Intygsgivare

4 § Intygsgivare ska utses av föreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg enligt 3 §, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 3 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos ett företag, en organisation eller

någon annan som har bildat den kooperativa hyresrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

En intygsgivare ska ha en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om intygsgivare. Ändringarna motsvarar ändringarna i 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614). För en kommentar hänvisas till den paragrafen. Övervägandena finns i avsnitt 12.

4 a § *De som föreningen utser till intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om*

- 1. valet av intygsgivare strider mot 4 §, eller*
- 2. intygsgivarna tidigare har samarbetat i en sådan omfattning att ett fortsatt samarbete skulle kunna rubba förtroendet för deras opartiskhet.*

I paragrafen, som är ny, regleras den prövning som ska göras av den kooperativa hyresrättsföreningens val av intygsgivare. Den motsvarar 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen (1991:614). För en kommentar hänvisas till den paragrafen. Övervägandena finns i avsnitt 12.

6 kap. Skadestånd, straff och överklagande m.m.

Överklagande

3 § *Ett beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller ett beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 § eller om godkännande av intygsgivare enligt 4 kap. 4 a §, om det har meddelats av en myndighet som regeringen har bestämt.*

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av vissa myndighetsbeslut. Ändringen motsvarar ändringen i 11 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614). För en kommentar hänvisas till den paragrafen. Övervägandena finns i avsnitt 12.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2024.
2. Den äldre lydelsen av 4 kap. 4 § gäller fortfarande vid registrering av en ekonomisk plan som har upprättats och försetts med intyg av intygsgivare före ikraftträdandet.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 januari 2024.

Av *punkt 2* framgår att äldre bestämmelser ska tillämpas om en ekonomisk plan har upprättats och försetts med intyg av intygsgivare, men ännu inte registrerats av Bolagsverket vid ikraftträdandet. Det innebär att handlingarna får registreras även om de nya kraven inte är uppfyllda.

Övervägandena finns i avsnitt 13.

15.5 Förslaget till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2021:516)

3 kap. Fastighetsmäklarverksamheten

God fastighetsmäklarsed och fastighetsmäklarföretagets skyldigheter

Tillhandahållande av objektsbeskrivning och andra handlingar

15 § Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla *bostadsrättsföreningens namn och uppgifter om*

1. pantsättning av bostadsrätten,
2. andelstal,
3. lägenhetens nummer och storlek,
4. mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt,
5. lägenhetens årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften,
6. bostadsrättens indirekta nettoskudsättning, och
7. driftskostnader

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan.

Paragrafen anger vad objektsbeskrivningen vid förmedling av en bostadsrätt ska innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 8.2 och 9.3.

I *första stycket punkt 4* görs ett tillägg som innebär att objektsbeskrivningen ska innehålla en uppgift om övriga utrymmen upplåtna med bostadsrätt som ingår i upplåtelsen, t.ex. en balkong eller en takterrass. De uppgifter som ska anges i objektsbeskrivningen överensstämmer med vad som ska framgå av förhandsavtalet och upplåtelseavtalet i detta hänseende, se 4 kap. 5 § och 5 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614).

I *första stycket punkt 6*, som är ny, anges att objektsbeskrivningen också ska innehålla en uppgift om bostadsrättens indirekta nettoskudsättning, dvs. hur mycket av föreningens lån som indirekt kan sägas belasta bostadsrätten.

Med föreningens nettoskudsättning avses bolagets räntebärande skulder minus de räntebärande tillgångarna och likvida medel enligt den senaste tillgängliga årsredovisningen. Om föreningen har tagit upp nya lån efter balansdagen kan det framgå av en not (se 5 kap. 22 § årsredovisningslagen [1995:1554]). Även en sådan skuld efter balansdagen ska ingå i beräkningen.

För att räkna ut hur stor del av skudsättningen som indirekt belastar bostadsrätten ska andelstalet som anger hur stor andel av årsavgifterna till föreningen som ligger på bostadsrättshavaren användas (jfr punkt 2). Den indirekta nettoskudsättningen bör uttryckas i kronor.

Sammanfattning av betänkandet (SOU 2017:31)

Inledning

I Sverige finns det ungefär en miljon bostadsrättslägenheter fördelade på ca 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar. De senaste åren har det genomsnittliga priset för både nyuppförda och äldre bostadsrättslägenheter stigit kraftigt. Det är bl.a. mot denna bakgrund viktigt att konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden är starkt och att det råder ordning och reda på marknaden. Detta behov gör sig inte minst gällande i samband med att en lägenhet ursprungligen upplåts med bostadsrätt. Då ställs ofta bostadsrättsköparen mot en starkare part i form av det byggföretag som uppför byggnaden och som har bildat bostadsrättsföreningen. Den obalans mellan parterna som detta i allmänhet innebär motiverar att samhället vidtar åtgärder till skydd för den svagare parten. Härigenom uppnås också en effektivare marknad.

Ett starkt konsumentskydd har emellertid inte bara betydelse för den enskilda bostadsrättsköparen eller samhället i stort utan även för andra intressenter som är beroende av stabila förhållanden för sin verksamhet, t.ex. bostadsrättsföreningar, byggföretag, fastighetsmäklare och kreditgivare.

Konsumentskyddet har ifrågasatts

Utredningens syfte har varit att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.

Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden fungerar generellt sett väl. De flesta bostadsrättsföreningar vilar på en hållbar ekonomisk grund och har goda förutsättningar att erbjuda sina medlemmar ett långsiktigt tryggt boende. I de flesta fall finns det också goda möjligheter för en blivande bostadsrättsinnehavare att i förväg bedöma vilka åtaganden och risker köpet av en bostadsrätt innebär för honom eller henne.

Men det finns brister. Framför allt under de senaste åren har konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden kommit att ifrågasättas. I den allmänna debatten har lyfts fram att bostadsrättsmarknadens villkor har förändrats med tiden och att flera av bestämmelserna i bostadsrättslagen har blivit föråldrade och är dåligt anpassade till dagens verklighet. Det har bl.a. hävdats att reglerna kan möjliggöra att en bostadsrätt upplåts av en bostadsrättsförening som inte är ekonomiskt hållbar och att det kan vara svårt för den som avser att köpa en bostadsrätt att bedöma vilka risker detta innebär. Det är främst frågor som har koppling till den ekonomiska planen, intygsgivarna och till bostadsrättsföreningarnas redovisning som har lyfts fram som viktiga att se över.

Förslag och överväganden om redovisning och framtida underhåll

Bilaga 1

Allmänna utgångspunkter

En bostadsrättsförening är skyldig att sköta sin löpande bokföring i enlighet med bokföringslagen (1999:1078) och upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554).

Årsredovisningen fyller en viktig funktion i konsumentskyddet. Genom den ska presumtiva bostadsrättsköpare och andra intressenter kunna skaffa sig en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat. Det är därför av stor betydelse att uppgifterna i årsredovisningen är korrekta och att de redovisas på ett tydligt och begripligt sätt.

Reglerna om hur årsredovisningen ska utformas har även en direkt betydelse för skyddet av bostadsrättsföreningens egna kapital och för föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Bl.a. har reglerna om avskrivningar på föreningens byggnader betydelse för den konsolidering som bör ske för att föreningen ska klara det löpande underhållet och oförutsedda utgifter. Motsvarande syfte har också föreningens avsättningar av medel till fonden för yttre underhåll.

På senare tid har det visat sig att många bostadsrättsföreningar, främst de som är bildade från 1990 och framåt, har använt sig av en metod för avskrivning av byggnadernas värde som leder till att avskrivningarna under en inledande tid blir mycket låga (s.k. progressiv avskrivning). Genom att använda sig av denna avskrivningsmetod har föreningar kunnat hålla nere årsavgifterna utan att behöva redovisa en förlust i årsredovisningen. Denna avskrivningsmetod kan emellertid på sikt leda till att föreningarna får svårt att finansiera underhållet av sina byggnader.

Bokföringsnämnden klargjorde i april 2014 att progressiv avskrivning inte är förenlig med god redovisningssed och att de föreningar som har använt metoden måste välja en annan avskrivningsmetod. Föreningar, som har anpassat sina årsavgifter till låga avskrivningar, kan därför komma att uppvisa ett negativt resultat under lång tid efter att de har övergått till en metod med högre avskrivningar om den inte höjer avgifterna. Kortsiktigt behöver dock inte detta vara ett problem, det kan hävdas att det är viktigare att en bostadsrättsförening över tid har en god likviditet än att den varje enskilt år redovisar ett positivt resultat. För en konsument kan det emellertid vara svårt att sätta ett negativt resultat i sitt sammanhang och förstå vad som ligger bakom det.

Det är helt centralt att en bostadsrättsförening har långsiktig möjlighet att sköta sitt underhåll. Det har dock ifrågasatts om reglerna om avskrivning på föreningens byggnad är det mest ändamålsenliga sättet att uppnå detta. Av direktiven följer samtidigt att utredaren bör beakta att svensk redovisningslagstiftning sedan lång tid har präglats av en strävan efter enhetliga regler för olika företag. Så långt det är möjligt bör olika företag kunna jämföras med varandra, även om de är av olika storlek eller form eller verksamma i olika branscher.

Något som försvårar en jämförelse mellan olika bostadsrättsföreningars årsredovisningar är att principerna för avskrivningar skiljer sig åt mellan Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag (K2) och nämndens huvudregelverk för årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redo-

visningen i två i övrigt lika föreningar kan därför med tiden komma att skilja sig avsevärt åt beroende på att föreningarna har valt att tillämpa olika allmänna råd.

Krav på komponentavskrivning bör införas

Utredningens uppdrag har bl.a. varit att ta ställning till på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Med utgångspunkt från att varje generation av bostadsrättshavare ska betala för sin förslitning och ta del av kostnaderna för återanskaffningen har utredningen övervägt flera lösningar för hur en bostadsrättsförening ska skapa utrymme för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Utredningen konstaterar att den nuvarande ordningen rätt tillämpad tillgodoser behovet av att spara pengar för framtida underhåll. Det finns likväl brister med dagens ordning. Den största synes vara avsaknaden av samordning och harmonisering av ansamlingsmetoderna. Att bostadsrättsföreningar kan redovisa sin ambition för framtida underhåll på flertalet olika sätt gör det svårt för konsumenter som vill jämföra olika bostadsrättsföreningar med varandra.

Utredningens bedömning är i princip att det nuvarande systemet med avskrivningar bör finnas kvar. Det är av värde att man håller fast vid enhetliga redovisningsregler för företag i olika branscher. Avskrivningsmetoderna behöver dock bli mer enhetliga. Det gynnar inte konsumentskyddet att bostadsrättsföreningar kan välja olika metoder för hur man ska skriva av sina byggnader. Utredningen föreslår därför att alla bostadsrättsföreningar ska skriva av sina byggnader enligt komponentmetoden i K3. Denna metod ger en bra bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning och ger också en starkare koppling till underhållsplanen samt behovet av likvida medel. Att använda sig av komponentavskrivning kan även minimera problemet med att en stor del av anskaffningsvärdet ligger på medlemmarna att underhålla. Detta görs genom att skriva av anskaffningsvärdet för det inre underhållet på samma tid som byggnadens stomme.

Kopplingen mellan avskrivningar och det beräknade framtida underhållet är emellertid inte självklar. För att underlätta förståelsen för sambandet häremellan bör det ställas upplysningskrav om detta. Ett sådant upplysningskrav i årsredovisningen bör dock begränsas till den del av underhållet som avser utbyte av byggnadens delar.

Fondavsättningar kommer alljämt att behövas som ett komplement i de flesta föreningar för att säkerställa kapaciteten att klara det långsiktiga underhållet av föreningens byggnad. Detta eftersom anskaffningsvärdet över tid blir obsolet (efter cirka 10–15 år) när det gäller relevans ur ett återanskaffningsperspektiv. Det är dyrare att återskapa en funktion än att bygga nytt.

Nyckeltal och en kassaflödesanalys bör presenteras i årsredovisningen

Att lämna olika slag av tilläggsinformation är särskilt lämpligt i bostadsrättsföreningar. Detta med hänsyn till att potentiella bostadsrättsköpare och bostadsrättshavare ofta inte har den kunskap som krävs för att läsa och förstå en årsredovisning fullt ut.

Nyckeltalens syfte är att de på ett enkelt sätt ska förse användaren med logisk och användbar information. Nyckeltalen ska också kunna följas upp mot senare redovisade ekonomiska utfall. Ett annat syfte är att öka jämförbarheten mellan bostadsrättsföreningar.

En central del i en bostadsrättsförenings ekonomi är rätt avvägd årsavgift (nödvändig nivå på avgiften) och kassaflödet, dvs. att det kommer in pengar att betala utgifterna med. Det finns enligt nuvarande bestämmelser inte något krav på upprättande av en kassaflödesanalys för bostadsrättsföreningar. Ur ett konsumentperspektiv är det påkallat.

Utredningens bedömning är att en bostadsrättsförenings årsredovisning bör innehålla en kassaflödesanalys samt presentation av ett antal nyckeltal i form av t.ex. årsavgift/kvm, skuldsättning/kvm och räntekänslighet.

Bokföringsnämnden bör utarbeta ett särskilt allmänt råd för bostadsrättsföreningar

Någon särskild samlad vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning finns inte, och normgivningen i K2 och K3 har inte heller anpassats särskilt till bostadsrättsföreningar. Utredningen anser att det föreligger behov av en särskild vägledning för bostadsrättsföreningars redovisning.

Regeringen bör därför ge Bokföringsnämnden i uppdrag att ta fram en sådan vägledning. Vägledningen bör även innehålla de ytterligare regler som utredningen bedömer krävas för att fylla ut lagstiftningen t.ex. i form av tilläggsupplysningar, riktlinjer för angivande av nyckeltal och upprättande av en kassaflödesanalys.

Förslag och överväganden gällande den ekonomiska planen och intygsgivningen

Allmänna utgångspunkter

Av stor betydelse för konsumentskyddet är de regler som ska bidra till att bostadsrättsföreningarna är ekonomiskt hållbara, både när de inleder sin verksamhet och senare. Hit hör bl.a. reglerna om ekonomisk plan och intygsgivare.

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste den ha upprättat en ekonomisk plan. Planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning över föreningen. Planen ska också vara försedd med intyg av två oberoende intygsgivare som bl.a. har till uppgift att pröva om gjorda beräkningar är vederhäftiga och om den ekonomiska planen framstår som hållbar. Intygsgivarna ska utses av föreningen bland dem som Boverket har gett behörighet att utfärda intyg. Intygsgivarna är det enda opartiska organ som gör en reell prövning av projektet. Det är därför mycket viktigt att intygsgivarna är såväl kompetenta som oberoende.

Boverket ges bemyndigande att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan och kostnads-kalkyl samt bestämmelserna om intygsgivning och intygsgivarna

Boverket saknar enligt dagens regler föreskriftsrätt. En föreskriftsrätt för Boverket förväntas leda till en mer rättssäker och enhetlig tillämpning av

bestämmelserna om ekonomisk plan och intygsgivare, vilket kommer att gagna såväl den enskilde konsumenten som intygsgivarna.

Intygsgivarna ska vara godkända av Boverket

Ordningen att föreningen själv ska utse sina två intygsgivare kan från principiella utgångspunkter anses tvivelaktig. Utredningen föreslår därför att föreningens val ska underställas Boverkets prövning. De utsedda intygsgivarna ska således vara godkända av Boverket med avseende på det aktuella projektet. Det är viktigt att ärendena om godkännande kan handläggas snabbt och utan att alltför stora resurser tas i anspråk. Prövningen ska därför vara inskränkt till endast att intygsgivarna är fristående från projektet och att det inte rör sig om två intygsgivare som i alltför hög omfattning samarbetar.

Krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare

Som intygsgivare är man inte anställd av Boverket. Intygsgivare arbetar självständigt och har ett personligt ansvar för sina uppdrag. Om intygsgivaren uppsåtligt eller av oaktsamhet skadar föreningen eller bostadsrätts-havare vid fullgörandet av sitt uppdrag, ska intygsgivaren ersätta skadan.

Även om skadeståndstvister mot intygsgivare är ovanliga menar utredningen att konsumentintresset starkt talar för att ett krav på ansvarsförsäkring bör införas för intygsgivare. Eftersom fråga är om ett personligt tioårigt ansvar för intygsgivaren är förekomsten av en ansvarsförsäkring i de flesta fall en förutsättning för att denne ska ha faktisk möjlighet att ersätta de skadelidande den ofta omfattande skada som en vårdslös intygsgivning kan resultera i. Skadeståndsansvaret blir annars en falsk trygghet för bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren, i fall där ansvarsförsäkring saknas. Det bör ankomma på Boverket att överväga vilket försäkringsbelopp försäkringen lägst ska gälla med per skada och år.

En teknisk underhållsplan ska ingå som en del av den ekonomiska planen

Utredningen föreslår att den ekonomiska planen, såväl i nyproduktion som vid ombildning, kompletteras med en komponentuppdelad teknisk underhållsplan som ska visa fastighetens underhålls- och investeringsbehov de kommande 50 åren. Ett sådant krav lyfter på ett tydligt sätt fram sambandet mellan föreningens långsiktiga hållbarhet och faktorer som direkt påverkar bostadsrättshavarnas personliga ekonomi, t.ex. i form av höjda årsavgifter. De närmare uppgifterna om vad den föreslagna tekniska underhållsplanen ska innehålla, hur den ska följas upp och uppdateras bör utformas av Boverket.

Tidsperspektivet för uppgifterna i den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen förlängs

Enligt nu gällande regler ska uppgifterna i såväl den ekonomiska prognosen som känslighetsanalysen avse de sex första verksamhetsåren och det elfte verksamhetsåret (se 4 a och 4 b §§ BRF). Att det elfte verksamhetsåret omfattas beror på att det enligt tidigare regler var först då som fastighetsskatten slog igenom fullt ut. För nybyggda bostadshus finns i dag en avgiftsbefrielse i 15 år vad gäller kommunal fastighetsavgift.

Utredningen föreslår att det ska lämnas uppgifter om förhållanden på ännu längre sikt än vad som är fallet i dag eftersom en byggnads livslängd vanligtvis är mycket lång och underhållsbehovet typiskt sett ökar med byggnadens ålder. Hur lång prognosperioden behöver vara är svårt att enkelt svara på, eftersom de flesta större underhållsåtgärder dyker upp först efter 25–50 år. Men det är knappast en meningsfull prognoshorizont, eftersom så mycket annat kan inträffa. En ekonomisk prognos över driftskostnader m.m. har inte något större värde efter 20 år. Tiden därefter är alltför osäker och beroende av förutsättningar som inte går att förutse. Enligt utredningens förslag ska prognoshorizonten därför som i dag omfatta de sex första verksamhetsåren samt det tionde och det tjugonde verksamhetsåret.

Boverket ges möjlighet att meddela erinran samt beslut med omedelbar verkan

Sanktionssystemet med återkallelse och varning kompletteras med en ny påföljd, erinran. Den nuvarande möjligheten till återkallelse och varning kan leda till onyanserade resultat. Varning bör reserveras för särskilt klandervärda ageranden som, om de upprepas, kan leda till återkallelse av registreringen. En erinran bör kunna meddelas i de fall där en varning framstår som en alltför sträng påföljd men förseelsen inte är av så enkel karaktär att den kan bedömas som ringa. Det rör sig om fall där intygsgivare handlat olämpligt men ändå inte alltför klandervärt.

Det är angeläget att intygsgivare inte kan fördröja verkställighet av beslut om återkallelse genom att överklaga. Skyddet för konsumenter fordrar då i regel att intygsgivaren inte kan åta sig nya uppdrag. Utredningen föreslår därför att Boverket eller, efter överklagande, domstol ska kunna förordna att ett beslut om återkallelse av behörighet ska gälla omedelbart.

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

Allmänna utgångspunkter

Även bestämmelserna om förhandsavtal innehåller ett flertal konsumentskyddsregler. Ett sådant avtal kan ingås mellan en bostadsrättsförening och en blivande bostadsrättshavare. Förhandsavtalet innebär att föreningen är skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt den som tecknar sig för lägenheten. Tecknaren är å sin sida skyldig att förvärva lägenhet med bostadsrätt. Reglerna om förhandsavtal, omfattar bl.a. krav på kostnadskalkyl och en särskild uppsägningsrätt för förhandstecknaren. Kostnadskalkylen ska på samma sätt som den ekonomiska planen vara försedd med ett intyg från två intygsgivare.

Såväl vid tecknandet av förhandsavtal som vid upplåtelse ska föreningen ha ställt betryggande säkerhet för de inbetalningar som gjorts av den bostadssökande. Genom att fastställa sådant krav på föreningen har man velat säkerställa att konsumenten ges ett fullgott ekonomiskt skydd.

Informationsskyldighet för bostadsrättsföreningen

Ett problem med förhandsavtal är att förhandstecknarna inte har insyn i styrelsens verksamhet och beslut fram till dess upplåtelseavtalet tecknas. Inte sällan är denna tidsperiod lång. Bostadsrättsföreningen bör därför åläggas en informationsskyldighet gentemot förhandstecknarna vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars överenskommits. En sådan informationsskyldighet bör gälla fram till dess upplåtelseavtal tecknas.

Det införs en uttrycklig rätt för förhandstecknaren att frånträda avtalet vid väsentliga avvikelser från vad som har avtalats

Framför allt hänsynen till övriga förhandstecknare gör att den grundläggande principen om avtalsbundenhet generellt ska respekteras även vid förhandsavtal. Samtidigt kan man inte bortse ifrån att den som vid nyproduktion tecknar ett förhandsavtal har ett osäkrare underlag än den som tecknar ett avtal direkt om upplåtelse av bostadsrätt. Visserligen torde, med beaktande av de allmänna rättsgrundsatserna om hävning, även förhandsavtal redan i dag kunna frånträdas om det visar sig att förutsättningarna som en förhandstecknare utgått ifrån när han eller hon undertecknade avtalet eller senare kommit överens om väsentligen brister. För att undanröja eventuella tveksamheter och därmed förbättra konsumentskyddet anser utredningen att en sådan rätt till hävning uttryckligen bör framgå av bostadsrättslagen. Bestämmelsen bör omfatta alla typer av väsentliga avvikelser, dvs. faktiska fel, rådighetsfel och rättsliga fel.

Med undantag för förhandsavtal ska det inte vara tillåtet att ingå optionsavtal som syftar till framtida upplåtelse av en viss bostadsrättslägenhet eller överlåtelse av sådan

Regleringen om förhandsavtal bygger på en avvägning av parternas intressen med beaktande även av tredje mans intressen, dvs. andra förhandstecknare eller bostadsrättshavare. Att vid sidan av förhandsavtal – för vilka skyddsregler är uppställda – tillåta optionsavtal utan att det finns några skyddsregler för tredje man eller optionshavaren framstår inte som lämpligt. Enligt utredningens mening finns det ingen större mening med att införa skyddsregler för optionsavtal när det redan finns ett avtalsinstitut i form av förhandsavtal reglerat i bostadsrättslagen. Utredningen föreslår därför att det i bostadsrättslagen införs ett förbud för bostadsrättsföreningar att ingå andra avtal om framtida upplåtelse av bostadsrättslägenheter än förhandsavtal.

I praktiken använder byggföretagen olika former av avtal för att knyta till sig bostadsspekulanter i ett tidigt skede i ett byggprojekt. Dessa avtal är inte reglerade i lag utan villkoren utformas av respektive byggföretag. Vanliga namn på sådana avtal är boknings- eller reservationsavtal. Boknings- eller reservationsavtal används av byggföretagen inför tecknandet av förhandsavtal, eller rent av i stället för att teckna ett förhandsavtal. Ofta kräver byggföretagen vid tecknande av boknings- eller reservationsavtalet även att en bokningsavgift erläggs. Om den bostadssökande ångrar sig återbetalas regelmässigt inte hela bokningsavgiften utan avdrag görs för byggföretagets administrativa kostnader. Om köpet fullföljs avräknas däremot bokningsavgiften från insatsbeloppet. Genom förekomsten av

avtal som syftar till köp av bostadsrättslägenhet riskerar det formkrav som i dag finns avseende förhandsavtal att uttunnas och därmed beröva konsumenter det skydd som bostadsrättslagen tillhandahåller. Särskilt framträdande synes detta vara då avtalet inte efterföljs av ett förhandsavtal utan direkt av ett upplåtelseavtal. I byggmästarbildade föreningar kan ofta partskonstellationen genomlysas och man kan se något som liknar partsidentitet mellan bostadsrättsföreningen och byggföretaget. Således kan reglerna om förhandsavtal och förskott i bostadsrättslagen kringgås genom tecknandet av föravtal med byggbolaget. Utredningen föreslår därför att även ett föravtal som tecknas med byggföretaget som motpart, t.ex. bokenings- och reservationsavtal, vars syfte är att binda en bostadssökande till köp av en viss bostadsrättslägenhet, ska vara ogiltigt.

När det sedan gäller optionsavtal vid överlåtelse kan konstateras att rättstillämpningen, när det gäller fast egendom, konsekvent har upprätthållit en syn på löften om köp som ogiltiga. Ett löfte om att sälja eller köpa en fastighet är med andra ord inte bindande, vilket innebär att en optionsrätt avseende fast egendom saknar rättslig verkan. Som främsta motiv har bl.a. anförts viljan att upprätthålla det för fast egendom gällande formkravet, och en samtidig rädsla för att bindande löften skulle kunna uttunna det formkrav som gäller vid köp av fast egendom. Bostadsrätten representerar i dag ett betydande förmögenhetsvärde som ur konsumentskydds-synpunkt inte i någon större utsträckning skiljer sig från fastighetsinstitutionen. Med andra ord torde åtminstone egendomstypen inte föranleda någon åtskillnad i regleringen vad gäller löften om framtida försäljning. Ur konsumentperspektiv saknas också ett reellt behov av sådana optionslösningar då dessa mest synes användas i spekulation. Med beaktande härav anser utredningen att det finns goda skäl för att även optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrättslägenhet ska vara ogiltiga.

Reglerna kring redovisning av slutlig kostnad skärps

Under utredningens gång har det bl.a. från intygsgivarhåll framkommit att det i praktiken förekommer att byggföretag, främst mindre sådana, kringgår bestämmelsen om ställande av säkerhet i 4 kap. 2 § BRL. Detta görs genom att redovisa den slutliga kostnaden på föreningsstämma fastän den slutliga kostnaden omöjligt kan vara känd t.ex. då huset ännu inte är färdigställt. På så sätt undgår byggföretagen att bekosta en banksäkerhet eller liknande.

Föreningens styrelse väljer i dessa fall att upprätta en ekonomisk plan utan slutlig kostnad för föreningens hus, eftersom intygsgivning av ekonomisk plan med slutlig kostnad förutsätter att byggnationen är färdigställd enligt Boverkets tillsynsbeslut. Föreningsstämman hålls innan byggnationen är färdigställd.

Bestämmelsen i 4 kap. 2 § BRL ska ge den som har betalat en avgift för bostadsrätten en garanti för att få ersättning om man utnyttjar sin rätt att frånträda bostadsrätten. Bestämmelsen är central ur konsumentskydds-synpunkt. Om säkerhet inte ställs enligt bestämmelsen kan bostadsrätts-havaren känna sig tvingad att avstå från sin uppsägningsrätt och behålla bostadsrätten för att skydda det kapital han har investerat. Möjligheten att redovisa slutlig kostnad på föreningsstämma enligt 4 kap. 2 § första stycket bör därför tas bort.

Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Allmänna utgångspunkter

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden ökar vikten av att det finns ett väl fungerande regelverk kring överlåtelse och pantsättning av bostadsrätter. I olika sammanhang och sedan lång tid tillbaka har det framhållits att nuvarande ordning i flera avseenden är otillfredsställande för en kreditgivning av den omfattning som nu är aktuell.

Till skillnad från fastigheter finns det inget centralt register över bostadsrätter. Om föreningen inte hanterar underrättelserna och anteckningarna av pantsättningarna på ett korrekt sätt kan det leda till att lägenhetsförteckningarna innehåller felaktiga uppgifter om panterna. Om korrekta uppgifter inte lämnas kan rättsförluster uppstå och föreningens styrelseledamöter kan bli skadeståndsskyldiga. Avsaknaden av ett centralt register innebär också att det är administrativt krångligt och tidskrävande för kreditinstitutet att hantera bostadsrättskrediter. Frågan om ett nationellt bostadsrättsregister, i syfte att stärka skyddet vid överlåtelse och pantsättning, har utretts vid ett flertal tillfällen utan att regeringen har gått vidare med förslagen om inrättande av ett sådant register (se bl.a. Bostadsrättsutredningens delbetänkande Bostadsrättsregister, SOU 1998:80 och Bostadsrättsregister – några modeller för registrering av bostadsrätter, Ds 2007:12).

I likhet med de tidigare utredningarna konstaterar utredningen att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättningar av bostadsrätter. En betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättningar kunde registreras. Några förslag lämnas dock inte i denna del utan frågan bör ånyo utredas särskilt.

Övergången av rättigheter och skyldigheter mellan bostadsrättshavare

Det saknas i vissa avseenden en samordning mellan bestämmelserna i bostadsrättslagen och de civilrättsliga bestämmelserna i övrigt, vilket ibland kan ge upphov till oönskade och olämpliga situationer. Det förekommer t.ex. att en köpare av en bostadsrätt beviljas medlemskap i föreningen före tillträdesdagen enligt köpeavtalet. Genom medlemskapet övergår ansvaret gentemot föreningen för t.ex. skador på lägenheten på köparen, som blir bostadsrättshavare i samband med att medlemskapet beviljas (6 kap. 1 och 6 §§ BRL). Samtidigt är det typiskt sett säljaren som bär risken mellan parterna fram till tillträdet.

Enligt utredningen är det viktigt att minimera den tid under vilken innehavet av bostadsrätten och medlemskapet inte sammanfaller. Om en övergång av bostadsrätt sker genom köp, byte eller gåva ska därför ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerats, genast. I andra fall av övergång av bostadsrätt än genom överlåtelse ska medlemskap, som i dag, gälla från beslutsdagen eftersom det i dessa fall oftast inte finns någon bestämd tillträdesdag.

Uppgifterna i lägenhetsregistret ska vara tillgängliga för var och en som vill ta del av dem m.m.

En bostadsrättsförening har enligt dagens ordning en skyldighet att föra såväl en medlems- som lägenhetsförteckning. Det är styrelsen som är

ålagd denna skyldighet. Till skillnad från uppgifterna i medlemsförteckningen är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen tillgängliga för var och en. Att t.ex. uppgift om pantsättning inte är tillgänglig för var och en gagnar inte rättssäkerheten eller konsumentskyddet.

Enligt utredningens mening är inte uppgifterna i lägenhetsförteckningen, med undantag för själva fångeshandlingen, av så känslig natur att det med hänsyn till den enskildes intressen hindrar att uppgifterna görs tillgängliga för annan än bostadsrättshavaren.

Det är ur konsumentskyddsperspektiv också viktigt att känna till om en bostadsrätt är utmätt eller föremål för betalningssäkring. Någon skyldighet att i lägenhetsförteckningen anteckna sådana förhållanden finns emellertid inte. Utredningen föreslår att en sådan anteckningsskyldighet införs för bostadsrättsföreningen.

När det gäller lägenhetsförteckningen föreslås också att det förtydligas, i förekommande fall, vilka till lägenheten övriga utrymmen som upplåts med bostadsrätt samt att revisorn har att granska lägenhetsförteckningen.

Bostadsföreningar och bostadsaktiebolag

När det gäller skyldigheten för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning anpassas denna skyldighet i tillämpliga delar till nuvarande 9 kap. 10 § BRL samt utredningens förslag på ändringar gällande lägenhetsförteckningen.

Avtal om överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande ska gälla överlåtelse av en sådan andel eller aktie genom byte eller gåva. Överlåtelser som inte uppfyller föreskrifterna är ogiltiga (2 § lagen [1983:1046] om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.).

Utredningen föreslår att samma formkrav som gäller för överlåtelse av bostadsrätt och fastighet bör gälla även för överlåtelse av andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag. Bestämmelsen i 2 § anpassas därför till motsvarande bestämmelser i jordabalken och bostadsrättslagen. Det innebär att en sidoöverenskommelse mellan parterna om en annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen är ogiltig. I stället är det pris som anges i köpehandlingen bindande för parterna, även om det i vissa fall kan jämkas.

Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

Skärpta krav på upplåtelseavtalet

För att undvika tveksamheter om parternas avsikter och därmed öka rättssäkerheten för konsumenterna bör det i bostadsrättslagen införas krav på att ett skriftligt upplåtelseavtal ska skrivas under av parterna, dvs. bostadsrättsföreningen och bostadsrättsköparen.

Upplåtelseavtalet ska bestå under en obegränsad tid och därför är det mycket viktigt att man på ett korrekt sätt anger vad som ingår i lägenheten och därmed den kommande bostadsrätten. Det förekommer inte sällan

oklarheter om vad som omfattas av upplåtelsen, främst vad gäller mark men även gällande takterrasser och balkonger. Det är inte ovanligt att det i allmänna ordalag uttrycks så att ”till bostadsrätten hör mark/balkong/terrass” eller att bostadsrättshavaren ”disponerar mark i anslutning till bostadsrättslägenheten”. Många gånger är det oklart vilka rättigheter och skyldigheter som gäller för dessa utrymmen. För att undvika oklarheter föreslår utredningen att det förtydligas vad som ska omfattas av upplåtelsen av bostadsrätten. Det bör således av lagtexten framgå att även till lägenheten tillhörande övriga upplåtna utrymmen ska anges i upplåtelseavtalet. Det gäller då exempelvis takterrass/balkong/mark om sådan upplåts med bostadsrätt.

Bostadsrättshavarens rätt att förändra i lägenheten m.m.

Bostadsrättshavarens rätt att göra ändringar i sin lägenhet sträcker sig väsentligt längre än hyresgästens. Allt fler bostadsrättshavare vill också göra stora förändringar i och av lägenheten. Troligtvis har prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden bidragit till detta. Enligt 7 kap. 7 § BRL ska styrelsens tillstånd sökas i vissa situationer när bostadsrättshavaren vill förändra lägenheten. Enligt nuvarande regler får bostadsrättshavaren inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärder som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändringar i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Det uppstår alltså diskussioner om en åtgärd som en bostadsrättsinnehavare vill vidta överhuvudtaget är tillståndspliktig samt om åtgärd är tillåten. Enligt utredningens mening skulle det vara en fördel om de åtgärder som ska underkastas styrelsens prövning så långt som möjligt kan fastställas i författning. En ytterligare precisering bör därför kunna snäva in begreppet väsentlig ändring ytterligare. Utredningen föreslår därför att även följande åtgärder ska kräva styrelsens tillstånd

- i fråga om kulturhistoriskt värdefulla lägenheter ändring av planlösning eller annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten,
- installation av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
- installation eller ändring av eldstad, rökkanal samt anordning för ventilation eller
- åtgärd som påverkar brandskyddet.

Om åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen ska styrelsen lämna tillstånd till den.

Styrelsens beslut om avslag kan enligt dagens ordning inte överprövas. Utredningen anser att sådan möjlighet bör införas. Det föreslås därför att styrelsens beslut att inte bevilja tillstånd till viss åtgärd ska kunna överprövas av hyresnämnden. Naturligen bör det, tvärt emot hur bevisbördan ser ut i dag, vara bostadsrättshavaren som inför styrelsen och sedan vid en eventuell överprövning får visa att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen och lägga fram den tekniska utredning som behövs för ett ställningstagande.

För en bostadsrättshavare som inte följer styrelsens beslut om avslag eller inte söker tillstånd för tillståndspliktig åtgärd är risken liten att drabbas av påföljd. Även om tillstånd har saknats ankommer det på bostadsrättsföreningen att i efterhand visa att en åtgärd var förenad med påtaglig skada eller olägenhet för föreningen för att tingsrätten ska ålägga bostadsrätts-havaren att återställa lägenheten. Kraven har i praxis visat sig vara högt ställda.

Enligt utredningens mening är det rimligt att en olovligen utförd åtgärd kan leda till att bostadsrätten förverkas. Tillsammans med förslagen i de föregående avsnitten om ytterligare precisering av tillståndspliktiga åtgärder och en möjlighet till överprövning bör högt ställda krav på rätts-säkerhet vara uppfyllda. Bestämmelserna i 7 kap. 18 § BRL bör således tillföras ytterligare en grund för förverkande, punkt 5 a. Enligt denna punkt ska bostadsrätten vara förverkad om bostadsrättshavaren utan tillstånd utför en åtgärd i strid med 7 §.

Enligt 7 kap. 12 a § BRL får en bostadsrättsförening åtgärda en brist på bostadsrättshavarens bekostnad. Bestämmelsen kan tas i anspråk i fall då bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick så att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och bostadsrättshavaren inte vidtar rättelse så snart som möjligt efter anmodan. Det finns goda skäl för att bostadsrättsföreningen även gällande bostadsrättshavarens förändringsarbeten ska kunna avhjälpa brister i en bostadsrätt på bostadsrättshavarens bekostnad. Betänkandet innehåller således ett sådant förslag.

Fastighetsmäklarens informationsgivning

Allmänna utgångspunkter

I direktiven anges att, om utredaren i någon annan del av uppdraget kommer fram till att en bostadsrättsförening bör ta fram andra uppgifter än i dag eller att informationen bör presenteras på ett nytt sätt, det kan finnas skäl att göra motsvarande ändringar i bestämmelserna om fastighetsmäklarens objektsbeskrivning eller i mäklarens övriga informationsgivning.

Objektsbeskrivningen

Vid 2011 års översyn av fastighetsmäklarlagen tydliggjordes särskilt vilka uppgifter mäklaren ska ange i objektsbeskrivningen vid förmedling av en bostadsrätt (prop. 2010/11:15 s. 28 f.). Den nya fastighetsmäklarlagen innehåller bl.a. uttryckligen krav på att till lägenheten upplåten mark ska anges (18 § tredje stycket).

Som en konsekvens av utredningens förslag i avsnitt 11.6.1 gällande objektet för upplåtelsen bör det även i objektbeskrivningen införas en motsvarande skyldighet att uttryckligen ange om till lägenheten hörande övriga utrymmen t.ex. balkong eller takterrass som säljaren nyttjar, utgör en del av upplåtelsen eller inte.

Ur ett konsumentskyddsintresse är det vidare viktigt att de blivande bostadsrättsköparna får del av lättillgängliga uppgifter om lägenhetens

indirekta nettoskuld, dvs. bostadsrättens andel av föreningens lån. Andelstalet beräknas baserat på insatserna, och alltså inte till andelstal som styr månadsavgiftens fördelning. Genom en sådan information skulle konsumenterna på ett snabbt och enkelt sätt kunna jämföra olika bostadsrätters prissättning. En sådan jämförelse skulle också kunna tänkas resultera i en mer differentierad prissättning baserad på föreningens belåning och därmed sammanhängande räntekänslighet. Uppgiften om den indirekta nettoskuldssättningen ska presenteras i objektsbeskrivningen som tillhandahålls redan vid visningarna av bostadsrätterna.

Kooperativ hyresrätt

I lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt finns det regler för den särskilda boendeformen kooperativ hyresrätt. Den kooperativa hyresrätten kan drivas på två sätt, antingen i form av en hyresmodell, där föreningen blockhyr hela huset av en annan hyresvärd, eller en ägarmodell, där föreningen själv äger huset som medlemmarna bor i.

På flera områden är reglerna utformade på samma eller liknande sätt som reglerna i bostadsrättslagen. Enligt direktiven ska utredaren därför överväga om de förslag som lämnas på bostadsrättsområdet bör genomföras även när det gäller de kooperativa hyresrätterna eller om andra lösningar bör gälla för dessa.

I de kooperativa hyresrättsföreningar som skapats i storstäderna under senare år är insatserna oftast kring en halv miljon kronor eller till och med mer. I likhet med en bostadsrätt innebär satsat kapital och självförvaltning en ekonomisk risk. I den kooperativa hyresrätten är man på sätt och vis mer utsatt än i bostadsrätt. Som boende i en kooperativ hyresrätt finns inte någon säkerhet vad gäller kapital, föreningen är ofta högt belånad och de första åren är den ekonomiska situationen i många fall svag. I de allra flesta fall återfår medlemmen sin insats, men föreningen kan hamna på obestånd och därmed gå i konkurs. Detta kan inträffa i fall då flertalet hyresgäster säger upp sina avtal och nya hyresgäster inte går att hitta. Upplåtelseformen kommer då att omvandlas till hyresrätt.

De kooperativa hyresrättsföreningarna har samma behov som bostadsrättsföreningar att säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet. Ägarmodellen ställer höga krav på att fondering görs så att det finns tillräckligt mycket kapital för att kunna täcka framtida underhållsbehov. Det föreligger därför inte skäl att behandla kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen annorlunda än bostadsrättsföreningar på detta område. Utredningen föreslår därför att det för sådana kooperativa hyresrättsföreningar införs krav på komponentavskrivning.

Såvitt gäller hyresmodellen skulle det leda för långt att hävda att den som hyr ut fastigheten ska skriva av på visst sätt. Det skulle påverka hyres-sättningen för föreningen på ett sätt som har till syfte att säkra underhållet i ägarföretaget. Krav på komponentavskrivning bör därför inte heller införas för det ägarbolag som hyr ut till kooperativ hyresrättsförening.

Kooperativa hyresrättsföreningarna enligt ägarmodellen bör också upprätta en kassaflödesanalys och presentera nyckeltal i årsredovisningen på samma sätt som bedöms lämpligt för bostadsrättsföreningar.

Utredningens förslag innebär att Bokföringsnämndens framtida vägledning för bostadsrättsföreningar i relevanta delar även bör omfatta kooperativa hyresrättsföreningar.

Bestämmelserna om ekonomisk plan vid ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen samt bestämmelserna om intygsgivning av planen bör också ändras på motsvarande sätt som föreslås för bostadsrättsföreningar.

Utredningens övriga förslag ska inte tillämpas på kooperativa hyresrättsföreningar.

Ikraftträdande

Utredningen föreslår att förslagen träder i kraft den 1 januari 2019.

Genomförandet

Enligt utredningens bedömning medför förslagen inga behov av ökade anslag.

Betänkandets lagförslag (SOU 2017:31)

Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken (1981:774)

Härigenom föreskrivs att 6 kap. 3 § utsökningsbalken (1981:774) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 kap.

3 §

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, *skall* sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *skall* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen.

Utmäts annan fordran eller rättighet än som avses i 2 §, *ska* sekundogäldenären eller annan förpliktad meddelas förbud att fullgöra sin förpliktelse till annan än kronofogdemyndigheten eller den som myndigheten anvisar.

Vid utmätning av rättighet som avses i 7 kap. jordabalken eller av byggnad på ofri grund *ska* fastighetens ägare underrättas. Om utmätning av bostadsrätt underrättas bostadsrättsföreningen. *Om utmätning av andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag underrättas föreningen respektive bolaget.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Bilaga 2

Häri genom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
 - 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
 - 2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
 - 2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
 3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, *åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 a §*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

¹ Senaste lydelse 2012:980.

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

Förslag till lag om ändring i lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag att föra lägenhetsförteckning m.m.

dels att 2, 3 och 4 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Avtal om överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag genom köp *skall* upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. *Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av en sådan andel eller aktie genom byte eller gåva.*

Överlåtelser som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga.

Ett avtal om överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla överlåtelse av en sådan andel eller aktie genom byte eller gåva.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

En överlåtelse som inte uppfyller formföreskrifterna i första stycket är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelstens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

3 §

En bostadsförening och ett bostadsaktiebolag *skall* genom styrelsens försorg föra förteckning över

En bostadsförening och ett bostadsaktiebolag *ska* genom styrelsens försorg föra *en* förteckning

de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt till andels- respektive aktieägare på det sätt som anges i 1 § (lägenhetsförteckning). Förteckningen kan bestå av ett betryggande lösblads- eller kortsystem.

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning,
2. andels- eller aktieägarens namn,
3. insatsen i föreningen respektive inbetalningen på aktien.

Vid överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag *skall* styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckning *skall* anges.

över de lägenheter som är upplåtna med nyttjanderätt till andels- respektive aktieägare på det sätt som anges i 1 § (lägenhetsförteckning). Förteckningen kan bestå av ett betryggande lösblads- eller kortsystem.

Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, *belägenhet och rumsantal*,
2. andels- eller aktieägarens namn,
3. insatsen i föreningen respektive inbetalningen på aktien.

Vid överlåtelse av en andel i en bostadsförening eller en aktie i ett bostadsaktiebolag *ska* styrkt avskrift av överlåtelseavtalet fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckning *ska* anges.

3 a §

Om en bostadsförening eller ett bostadsaktiebolag underrättas om att en andel eller aktie har pantsatts, utmätts eller betalningssäkrats ska detta genast antecknas i lägenhetsförteckningen. Dagen för anteckningen ska anges.

Bestämmelsen om revisorsgranskningen i 8 kap. 13 § tredje stycket lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i fråga om en bostadsförenings och ett bostadsaktiebolags lägenhetsförteckning.

4 §

Andels- eller aktieägaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han innehar. Utdraget *skall* avse de uppgifter som enligt 3 § *skall* anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet *skall* anges i utdraget.

Lägenhetsförteckningen, med undantag för fångeshandlingen, ska hållas tillgänglig hos bostadsföreningen eller hos bostadsaktiebolaget för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska bostadsföreningen eller bostadsaktiebolaget ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen eller aktiebolaget ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Andels- eller

aktieägaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande den lägenhet som han eller hon innehar. Utdraget ska avse de uppgifter som enligt 3 och 3 a §§ ska anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet ska anges i utdraget. Bilaga 2

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)
dels att 3 kap. 3 §, 4 kap. 2 och 5 §§, 5 kap. 3 och 4 samt 8 §§, 6 kap. 1 §,
7 kap. 7, 12 a, 18, 20 och 21 §§, 9 kap. 10, 11 och 26 §§, 11 kap. 3 och 5 §§
ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas fyra nya paragrafer, 3 kap. 3 a §, 5 kap.
3 a §, 6 kap. 5 a § och 7 kap. 7 a § av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

3 §¹

*Bostadsrättsföreningen utser de
två intygsgivarna.*

Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat
behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES)
driver en i den staten etablerad

verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses
i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon
omständighet som kan rubba förtroendet för dennes opartiskhet. Ingen av
intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan
som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbild-
ningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

*Intygsgivare ska ha en försäkring
för den ersättningsskyldighet som kan
uppkomma i intygsverksamheten.*

3 a §

*Bostadsrättsföreningens val av
intygsgivare ska vara godkänt av
regeringen eller den myndighet som
regeringen bestämmer. Godkännan-
de ska lämnas om valet inte strider
mot bestämmelserna i 3 § och
intygsgivarna inte tidigare har sam-
arbetat i en utsträckning som kan
anses olämplig.*

¹ Senaste lydelse 2012:980.

4 kap.

2 §²

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan *eller på en föreningsstämma*, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Bolagsverket *skall* lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Bolagsverket *skall* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningskyldighet har fullgjorts.

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket.

Bolagsverket *ska* lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Bolagsverket *ska* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. Har talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningskyldighet har fullgjorts.

5 §³

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt *skall* ske skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I upplåtelsehandlingen *skall* följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som *skall* betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

En upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt *ska vara skriftlig och skrivas under av parterna*, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I upplåtelsehandlingen *ska* följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser *jämte i förekommande fall upplåten mark och till lägenheten övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen* samt de belopp som *ska* betalas som insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift.

² Senaste lydelse 2004:247.

³ Senaste lydelse 1993:411.

Ett förhandsavtal *skall* upprättas skriftligen. I avtalet *skall* följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten *skall* grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen *skall* vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget *skall* framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget *skall* intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen *skall* hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

Ett förhandsavtal *ska* upprättas skriftligen *och skrivas under av parterna*. I avtalet *ska* följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt *jämte i förekommande fall upplåten mark och till lägenheten övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen*, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

Av förhandsavtalet ska även framgå uppgift om gällande bygglöv.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten *ska* grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen *ska* vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 och 3 a §§. Av intyget *ska* framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget *ska* intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen *ska* hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

3 a §

Bostadsrättsföreningen ska skriftligen informera förhandstecknarna vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars har överenskommits.

4 §

Ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 § är ogiltigt.

Ett annat avtal än förhandsavtal enligt 3 §, vars syfte är framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt, är ogiltigt. Detsamma gäller ett förhandsavtal som ingås i strid med bestämmelserna i 3 §.

8 §⁵

Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen, eller
3. de avgifter som *skall* betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han fick kännedom om den högre avgiften.

3. de avgifter som *ska* betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än som angavs i förhandsavtalet *eller förutsättningarna på annat sätt väsentligen avviker från vad som avtalats* och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han *eller hon* fick kännedom om den högre avgiften *eller den väsentliga avvikelsen*.

6 kap.1 §⁶

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han *eller hon* är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får *dock* utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte

Vid medlemskapsprövningen ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, genast. När en bostadsrätt har övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska ett beviljat medlemskap i föreningen gälla från dagen för styrelsens beslut.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid

⁵ Senaste lydelse 1995:1464.

⁶ Senaste lydelse 1995:1464.

följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. för den juridiska personens räkning. En juridisk person kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här.

5 a §

Ett avtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt är ogiltigt.

7 kap.

7 §⁷

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra en åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. i fråga om kulturhistoriskt värdefulla lägenheter ändring av planlösning eller annan åtgärd som skadar lägenhetens särart eller annat särskilt bevarandevärde inom fastigheten,
3. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
4. installation eller ändring av eldstad, rökkanal eller anordning för ventilation,
5. åtgärd som påverkar brandskyddet, eller
6. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen ska ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om bostadsrättshavaren visar att åtgär-

den *inte* är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Bilaga 2

7 a §

Vägrar styrelsen att ge tillstånd till en åtgärd enligt 7 § får bostadsrättshavaren ändå vidta åtgärden om hyresnämnden lämnar tillstånd. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren visar att åtgärden inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

12 a §⁸

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 7 eller 12 § i sådan utsträckning att *någon* annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på *någon* annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

18 §⁹

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta

⁸ Senaste lydelse 2003:31.

⁹ Senaste lydelse 2014:319.

styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

5 a. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första stycket.

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

20 §¹⁰

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5–7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd *till upplåtelsen* och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, *eller sådant förhållande som avses i 18 § 5 a*, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd *hos hyresnämnden* och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Fjärde stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.

21 §¹¹

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten

¹⁰ Senaste lydelse 2004:390.

¹¹ Senaste lydelse 2003:31.

på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 2 *eller 5 a* sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

9 kap.

10 §¹²

Lägenhetsförteckningen *skall* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *skall* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts eller ändras någon uppgift i förteckningen, *skall* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *skall* en kopia av *överlåtelseavtalet* fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *skall* anges.

Lägenhetsförteckningen *ska* för varje lägenhet ange

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och *i förekommande fall* övriga *med bostadsrätt upplåtna* utrymmen,

2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,

3. bostadsrättshavarens namn, samt

4. insatsen för bostadsrätten.

Uppgifterna *ska* genast föras in i förteckningen när en lägenhet upplåts med bostadsrätt.

Underrättas föreningen om att en bostadsrätt pantsatts, *utmäts eller betalningssäkrats* eller ändras någon uppgift i förteckningen, *ska* detta genast antecknas. Vid överlåtelse av bostadsrätt *ska* en kopia av *fångeshandlingen* fogas till förteckningen på lämpligt sätt.

Dagen för anteckningen *ska* anges.

11 §

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet

Lägenhetsförteckningen, med undantag för fångeshandlingen, ska hållas tillgänglig hos föreningen för

¹² Senaste lydelse 2004:247.

som han innehar med bostadsrätt. Utdraget *skall* avse uppgifter som enligt 10 § *skall* anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet *skall* anges i utdraget.

var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge den som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Bostadsrättshavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han *eller hon* innehar med bostadsrätt. Utdraget *ska* avse uppgifter som enligt 10 § *ska* anges i förteckningen. Dagen för utfärdandet *ska* anges i utdraget.

26 §¹³

Bestämmelserna i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Bestämmelserna i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller i tillämpliga delar i fråga om bostadsrättsföreningar. *Vad som där sägs om medlemsförteckning ska gälla även för bostadsrättsförenings lägenhetsförteckning.* Bestämmelser om bokföring och annan redovisning finns i bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554).

Vid tillämpningen av årsredovisningslagen ska föreningen fördela anskaffningsvärdet för en fastighet på mark, markanläggningar, byggnad och byggnadsinventarier. Fördelningen ska göras på ytterligare betydande komponenter. En betydande komponent är en del av tillgången som i fråga om förbrukning väsentligen skiljer sig från övriga delar av tillgången.

11 kap.

3 §

Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, godkännande av stämмо-

Beslut av hyresnämnden i frågor angående inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §, fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, *tillstånd till åtgärd i*

beslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet *skall* ges in till hyresnämnden.

lägenhet enligt 7 kap. 7 a §, godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 § får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelas. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

Beslut av hyresnämnden i frågor enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas.

5 §¹⁴

Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § *om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt*, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § *eller om godkännande av utsedda intygsgivare enligt 3 kap. 3 a §* om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt, *samt* beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.
 2. Beträffande ekonomiska planer eller kostnadskalkyler som har getts in till Bolagsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 3 kap. 3 § samt 5 kap. 3 § i deras äldre lydelse.
 3. En tvist som har anhängiggjorts vid domstol eller kronofogdemyndighet med stöd av 7 kap. 7 § i dess äldre lydelse ska prövas enligt den lydelsen.
 4. I fråga om åtgärder som har företagits utan tillstånd före ikraftträdandet tillämpas de nya bestämmelserna i 7 kap. 18 § 5 a och 20 § första och andra styckena i fall då föreningen efter ikraftträdandet tillsagt en bostadsrätts-havare att vidta rättelse. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.
 5. Bestämmelsen i 7 kap. 12 a § om föreningens rätt att avhjälpa en brist på bostadsrättshavarens bekostnad gäller endast i fall där föreningen efter ikraftträdandet har uppmanat bostadsrättshavaren att avhjälpa bristen.
 6. Bestämmelsen i 9 kap. 26 § andra stycket tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2018.

¹⁴ Senaste lydelse 1995:83.

Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt dels att 2 kap. 20 §, 4 kap. 4 §, 6 kap. 3 § ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 4 kap. 4 a § av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

20 §¹

Bestämmelserna om revision och särskild granskning i 8 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar gäller också för kooperativa hyresrättsföreningar.

Vid tillämpningen av årsredovisningslagen (1995:1554) ska föreningen fördela anskaffningsvärdet för en fastighet på mark, markanläggningar, byggnad och byggnadsinventarier. Fördelningen ska göras på ytterligare betydande komponenter. En betydande komponent är en del av tillgången som i fråga om förbrukning väsentligen skiljer sig från övriga delar av tillgången.

4 kap.

4 §²

Föreningen utser de två intygsgivarna.

Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg enligt 3 §, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 3 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet. Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat den kooperativa hyresrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.

En intygsgivare ska ha en försäkring för den ersättningskyldighet som denne kan ådra sig i intygssamheten.

¹ Senaste lydelse 2006:876.

² Senaste lydelse 2009:1082.

4 a §

Föreningens val av intygsgivare ska vara godkänt av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Godkännande ska lämnas om valet inte strider mot bestämmelserna i 4 § och intygsgivarna inte har samarbetat i en utsträckning som kan anses olämplig.

6 kap.**3 §**

Beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 §, om det har meddelats av myndighet som regeringen har bestämt.

Beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 § eller om godkännande av utsedda intygsgivare enligt 4 kap. 4 a §, om det har meddelats av myndighet som regeringen har bestämt.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

2. Beträffande ekonomiska planer eller kostnadskalkyler som har getts in till Bolagsverket för registrering före ikraftträdandet tillämpas 4 kap. 4 § i deras äldre lydelse.

3. Bestämmelsen i 2 kap. 20 § andra stycket tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2018.

Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2011:666)

Härigenom föreskrivs att 18 § fastighetsmäklarlagen (2011:666) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

18 §

Fastighetsmäklaren ska tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning).

Objektsbeskrivningen ska innehålla uppgift om fastighetens beteckning, taxeringsvärde, areal och driftskostnader och om vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den, liksom uppgift om gemensamhetsanläggningar. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, *till lägenheten med bostadsrätt upplåtna övriga utrymmen, lägenhetens andel av föreningens lån*, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader. Mäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska föreningens ekonomiska plan tillhandahållas.

Mäklaren ska erbjuda en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

Förteckning över remissinstanser (SOU 2017:31)

Bilaga 3

Remissyttranden har lämnats av Bofrämjandet, Bokföringsnämnden, Bolagsverket, Bostadsrätterna, Boverket, Domstolsverket, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, FAR, Förvaltningsrätten i Växjö, HSB Riksförbund, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Stockholm, JM AB, Kammarkollegiet, Kammarrätten i Jönköping, Konsumentverket, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska högskolan, Mäklarsamfundet, Regelrådet, Revisorsinspektionen, Riksbyggen, Skatteverket, Srf konsulterna, Svea hovrätt, Svenska Bankföreningen, Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Sveriges Byggindustrier (numera Byggföretagen), Sveriges advokatsamfund, Universitets- och högskolerådet (UHR) och Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning).

Förvaltningsrätten i Stockholm, Handelshögskolan i Stockholm, Jagvillhabostad.nu, Näringslivets regelnämnd (NNR), Peab, Stockholms Handelskammare, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner) och Sveriges Ingenjörer har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har också inkommit från Bonava AB, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Borevision i Sverige AB, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet och ett antal privatpersoner.

Lagförslagen i promemorian Tryggare bostadsrätt

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 3 kap. 1 och 3 a §§, 5 kap. 3 och 8 §§ och 9 kap. 14 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 3 kap. 1 a § och 5 kap. 6 a och 6 b §§, och närmast före 3 kap. 3 a § och 5 kap. 6 a och 6 b §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

1 §¹

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, *skall* en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket. *Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet. Av planen skall också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.*

Innan en bostadsrättsförening upplåter lägenheter med bostadsrätt, *ska* en ekonomisk plan upprättas av föreningens styrelse och registreras av Bolagsverket.

1 a §

Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av bostadsrättsföreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Av planen ska det också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

Till den ekonomiska planen ska en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och

Rätt att meddela föreskrifter

3 a §²

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vem som får ges behörighet som intygsgivare, om tillsyn över intygsgivare och om disciplinära åtgärder mot intygsgivare.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om ekonomiska planer och intygsgivare.

5 kap.

3 §³

Ett förhandsavtal *skall* upprättas skriftligen. I avtalet *skall* följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten *skall* grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen *skall* vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget *skall* framgå

1. att de i kalkylen lämnade uppgifterna är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, samt

2. att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att kalkylen framstår som hållbar.

I intyget *skall* intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen *skall* hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

Ett förhandsavtal *ska* upprättas skriftligen. I avtalet *ska* följande anges: parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och, i förekommande fall, belopp som lämnas i förskott.

Den beräknade tidpunkten för upplåtelsen får inte avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

De beräknade avgifterna för bostadsrätten *ska* grundas på en kalkyl över kostnaderna för projektet. Kalkylen *ska* vara försedd med ett intyg av två sådana intygsgivare som avses i 3 kap. 3 §. Av intyget *ska det* framgå

I intyget *ska* intygsgivarna också ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem. Styrelsen *ska* hålla kalkylen och intyget tillgängliga för förhandstecknaren innan avtalet ingås.

² Senaste lydelse 2018:1335.

³ Senaste lydelse 2003:31.

Erbjudande om förhandsavtal

6 a §

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.

Föreningen får inte i erbjudandet ge förhandstecknaren en kortare betänketid än sju dagar för att överväga erbjudandet.

Information som ska lämnas tillsammans med erbjudandet

6 b §

Tillsammans med och i samma form som ett erbjudande enligt 6 a § ska föreningen lämna klar och begriplig information om avtalet och om de risker som är förknippade med det.

Informationen ska åtminstone omfatta

- 1. bostadsrättsföreningens namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress,*
- 2. byggföretagets namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress,*
- 3. de viktigaste efterföljande stegen i byggprojektet och i avtalsförhållandet med förhandstecknaren till och med tillträdet, med uppgift om vid vilken tidpunkt de beräknas inträffa,*
- 4. föreningens ekonomi och de ekonomiska risker som föreningen är föremål för,*
- 5. de privatekonomiska risker för förhandstecknaren som är förknippade med avtalet,*
- 6. huruvida och under vilka förutsättningar som förhandstecknarens lägenhet eller andra delar av föreningens hus och mark kan komma att förändras innan lägenheten*

upplåts med bostadsrätt, jämfört med vad som är förutsatt när förhandsavtalet ingås,

7. huruvida och under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna enligt 3 § kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt,

8. vilket direkt eller indirekt inflytande som byggföretaget eller andra utomstående har eller kommer att ha i bostadsrättsföreningen,

9. huruvida och under vilka förutsättningar som bostadsrättsföreningen har möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller om fel upptäcks i föreningens hus, och

10. den rätt att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet som finns enligt 8 §, villkoren för att frånträda avtalet och den rätt till ersättning som enligt 9 § finns om avtalet frånträds.

8 §⁴

Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen genom försummel-
se av föreningen inte sker inom
skälig tid efter den beräknade tid-
punkten för upplåtelsen, eller
2. upplåtelsen inte sker inom
skälig tid efter den beräknade tid-
punkten för upplåtelsen och detta
inte beror på förhandstecknaren
eller något förhållande på hans eller
hennes sida, eller
3. de avgifter som skall betalas för
bostadsrätten är väsentligt högre än
som angavs i förhandsavtalet och
förhandstecknaren av denna anled-
ning säger upp avtalet inom tre
månader från den dag då han fick
kännedom om den högre avgiften.
3. de avgifter som ska betalas för
bostadsrätten är väsentligt högre än
vad som anges i förhandsavtalet och
förhandstecknaren av denna anled-
ning säger upp avtalet inom tre
månader från den dag då han eller hon
fick kännedom om den högre av-
giften.

Bestämmelserna i första stycket 1
gäller inte om förhandstecknaren
innehär lägenheten med hyresrätt.

Första stycket 1 gäller inte om för-
handstecknaren innehär lägenheten
med hyresrätt.

Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av ett hus för
ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 §, upphör dock avtalet i de fall

⁴ Senaste lydelse 1995:1464.

som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

9 kap.

14 §⁵

Bestämmelserna om föreningsstämman i 6 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller för bostadsrättsföreningar med följande undantag:

1. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om inte *något annat* har bestämts i stadgarna.

1. *En bestämmelse i stadgarna som innebär en avvikelse från att varje medlem har en röst gäller inte.* Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast en röst, om *det* inte har bestämts i stadgarna *att varje medlem har en röst.*

2. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt utsedda fullmäktige.

3. Bestämmelserna om poströstning i 6 kap. 6 § lagen om ekonomiska föreningar gäller inte.

4. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i stadgarna. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

5. En medlem får som biträde vid föreningsstämman endast anlita sin make eller sambo eller en annan medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

6. Bestämmelserna i 23 § och 24 § första stycket gäller i stället för 6 kap. 35 och 36 §§ lagen om ekonomiska föreningar.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

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

Bilaga 4

Härigenom föreskrivs i fråga om årsredovisningslagen (1995:1554) dels att 2 kap. 1 § ska ha följande lydelse, dels att det ska införas en ny paragraf, 6 kap. 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

1 §¹

En årsredovisning ska bestå av

1. en balansräkning,
2. en resultaträkning,
3. noter, och
4. en förvaltningsberättelse.

I årsredovisningen för ett större företag ska det även ingå en kassaflödesanalys.

I årsredovisningen för ett större företag *eller en bostadsrättsförening* ska det även ingå en kassaflödesanalys.

6 kap.

3 a §

En bostadsrättsförening ska i förvaltningsberättelsen även lämna upplysningar om sådana nyckeltal som kan underlätta förståelsen av föreningens verksamhet, ställning och resultat, däribland

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.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

¹ Senaste lydelse 2014:542.

Bilaga 4

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.
2. De nya reglerna tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022.

Förteckning över remissinstanser (promemorian Tryggare bostadsrätt)

Bilaga 5

Remissyttranden har lämnats av Bofrämjandet, Bokföringsnämnden, Bolagsverket, Bostadsrätterna, Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Boverket, Byggföretagen, Ekobrottsmyndigheten, FAR, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Konsumentverket, Mäklarsamfundet, Regelrådet, Revisorsinspektionen, Riksbyggen, Riksorganisationen för bostadsrättsinnehavare (Boriks), Srf konsulterna, Svea hovrätt, Svenska bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) och Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning).

Kungl. Tekniska högskolan och Sveriges Kommuner och Regioner har fått tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Yttranden har även inkommit från Borevision i Sverige AB, Kronofogdemyndigheten, Sparbankernas Riksförbund och ett antal privatpersoner.