

Till
Justitiedepartementet
Diariennr. Ju2017/03881/L1

Stockholm den 28 september 2017

Yttrande över betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)

Fastighetsägarna är en branschorganisation, som arbetar för en väl fungerande bostads- och fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretagare och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna har haft en expert förordnad i utredningen och står i huvudsak bakom utredningens bedömningar och de lagda förslagen. Om ingen avvikande uppfattning redovisas, tillstyrks således de lagda förslagen.

Synpunkter på lagtextens utformning

Bostadsrättslagen 5 kap. 3 a §:

I paragrafen, som är ny, anges att *"Bostadsrättsföreningen ska skriftligen informera förhandstecknare vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet eller vad som annars har överenskommits."*

Bestämmelsen reglerar den skyldighet som en bostadsrättsförening har att informera en förhandstecknare om en förändring uppkommer avseende den framtida upplåtelse som förhandsavtalet avser. Det torde dock inte vara förändringar i själva förhandsavtalet som bestämmelsen avser reglera – bostadsrättsföreningen kan inte ensidigt ändra förhandsavtalet - utan väsentliga förändringar avseende förutsättningarna för den framtida upplåtelse som avtalet avser. Lagtexten borde förtydligas i detta avseende.

Vidare är det tveksamt vad som avses med meningens sista del: *"(...) eller vad som annars överenskommits."* Av övervägandena¹ framgår att utredningen menar att avsevärt utsträcka

¹ Jfr. s. 237 ff.

möjligheten för en förhandstecknare att frånträda förhandsavtalet vid väsentligen förändrade förutsättningar. Utredningstexten måste tolkas så att möjligheten att frånträda avtalet inträder inte bara när en väsentlig förändring sker i förhållande till innehållet i förhandsavtalet, utan också om förutsättningarna väsentligen förändras i förhållanden till andra överenskommelser som parterna träffat. Även om Fastighetsägarna tillstyrker utvidgningen av möjligheten för konsumenten att frånträda, så är det vår uppfattning att lagtexten behöver förtydligas även i detta avseende. Även författningskommentaren bör byggas ut för att åskådliggöra förändringen i förhållande till vad som nu gäller.

7 kap. 7 § sista stycket

I sista stycket anges att *”Styrelsen ska ge tillstånd till en åtgärd som (...) inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.”*. Det är Fastighetsägarnas uppfattning att kretsen som bostadsrättsbostadsrättsföreningen ska ta hänsyn till vid tillståndsprövningen bör utsträckas till att uttryckligen omfatta även annan medlem i bostadsrättsföreningen. Hänsynen till en annan enskild medlem kan möjligtvis omfattas implicit av nuvarande reglering; en skada eller olägenhet för en annan bostadsrättshavare kan ju också i många fall anses indirekt drabba bostadsrättsföreningen.

Sådan hänsyn kan dock inte utläsas av lagtexten som den är formulerad idag. I 2003 års lagstiftningsärende övervägde lagrådet att föreslå en utvidgning, men fann då inte grund till detta med hänvisning till att olägenheter och skador för annan medlem också indirekt kan drabba bostadsrättsföreningen i många fall².

Fastighetsägarna är av uppfattning att en utvidgning kommer leda till ökad tydlighet för bostadsrättsföreningar som ska bedöma ansökningar enligt 7 kap. 7 §. Därtill är det rimligt att hänsyn tas till enskilda medlemmar. Exempelvis är det inte säkert att bostadsrättsföreningen som helhet upplever sig berörda av ett flyttat kök, men en granne som har sitt sovrum vägg i vägg med det nya köket kan uppleva betydande olägenheter i form av ljudstörningar.

Det nu föreslagna innebär en förändring i sak. Lagtexten skulle enligt Fastighetsägarna då lyda: *”Styrelsen ska ge tillstånd till en åtgärd som (...) inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem”*.

Avsättning av medel för framtida underhåll och bostadsrättsföreningars redovisning

Fastighetsägarna har tillsammans med HSB, Riksbyggen, Bostadsrätterna och FAR under utredningen inlämnat ett förslag till hur bostadsrättsföreningar ska förmås sätta av medel för framtida underhåll och vilken information som ska redovisas i årsredovisningen. Fastighetsägarna är alltså av uppfattningen att bostadsrättsföreningars redovisning bör behandlas särskilt och att

² Prop. 2002/03:12, bilaga 8, s. 193

årsredovisningen som informationsinstrument skulle ha mycket att vinna på att bostadsrättsföreningar avsätter medel för framtida underhåll genom avsättningar enligt underhållsplan i stället för nuvarande ordning. Fastighetsägarna har inget att erinra mot att införa krav på redovisning av nyckeltal och kassaflödesanalys i bostadsrättsföreningars årsredovisning, men vidhåller i första hand den modell som presenterats i branschförslaget som inlämnats till utredningen.

Utredningen föreslår vidare att en bostadsrättsförening som redovisar förlust bör lämna en upplysning om övervägandena bakom detta i årsredovisningen. Hur sådana upplysningar ska formuleras föreslås Bokföringsnämnden ta fram riktlinjer för. Fastighetsägarna har i princip inget att erinra emot att upplysningar ska lämnas, det är både konsumentvänligt och klagörande för befintliga medlemmar. Det bör dock ytterligare tydliggöras att utredningens förslag inte innebär en inskränkning i en bostadsrättsförenings möjlighet att gå med förlust om bostadsrättsföreningen gör så med bibehållet beaktande av vårdplikten. Ett förlustförbud har diskuterats under utredningen³ och utredningen har kommit till slutsatsen att ett sådant inte bör införas. Det finns legitima skäl till varför en bostadsrättsförening går med förlust ett givet verksamhetsår, och skyldigheten att redovisa skälen bakom detta får inte bli en värdering av bostadsrättsföreningens beslut.

Konsekvensanalysen

Det kan noteras att konsekvensanalysen är kortfattad vad gäller förslaget att införa krav på komponentavskrivning. I avsnitt 14.2.8 redovisas i stort sett enbart positiva effekter av det eventuella prisfall som skulle kunna uppstå på grund av fallande priser vid en omställning till komponentavskrivning. Ingen påverkan på byggandet av bostadsrätter förutspås. Det noteras dock att HSB har lämnat in en skrivelse till utredningen där de pekar på dramatiska konsekvenser, med avgiftshöjningar om 40-80 procent för bostadsrättsföreningar som tidigare redovisat underskott och stor påverkan på nyproduktionen.

Det är mycket svårt att sia om hur byggtakten och priserna på bostadsrättsmarknaden kommer att utvecklas. Det är många faktorer som påverkar utöver de förslag som utredningen redovisar. Det är dock Fastighetsägarnas uppfattning att utredningens konsekvensanalys bör utvecklas ytterligare. Avseende de bostadsrättsföreningar som så sent som för några år sedan ställde om från progressiv avskrivning till linjär är det närliggande att tro att dessa kommer att redovisa ytterligare underskott. I hop med upplysningskravet i årsredovisningen så kommer de lagda förslagen sammantaget troligtvis få marknadspåverkan på dessa bostadsrättsföreningar. Denna konsekvens behöver inte nödvändigtvis vara negativ utan en följd av ökad transparens, men konsekvenserna bör oavsett övervägas och redovisas tydligt i konsekvensanalysen.

³ Jfr. s. 149 ff.

Om ett centralt pantregister

Utredningar har i och med hur direktiven utformats saknat möjlighet att utreda förutsättningarna för införandet av ett statligt pantregister. Det har också noterats att frågan har varit föremål för statliga utredningar tidigare.

Fastighetsägarna är av uppfattningen att det är angeläget att en ny statlig utredning tillsätts för att ånyo se över möjligheten att införa ett statligt register över panter i bostadsrätt. Det finns som utredningen konstaterar stora brister i nuvarande lagstiftning som innebär en risk för betydande rättsförluster för enskilda medlemmar och de bostadsrättsföreningar som missköter sina skyldigheter. Med nuvarande lagstiftning saknar en bostadsrättsförening möjlighet att begränsa skadan av felaktiga eller underlåtna noteringar; en underlåten pantnotering i lägenhetsregistret kan innebära skadeståndsanspråk mot föreningen långt efter att den ägt rum. Möjligheten att rikta krav mot de vars underlåtenhet ligger till grund för anspråket är därmed ofta förbigången. En ytterligare konsekvens av att det kan gå lång tid mellan då underlåtenheten inträffar och skadan uppkommer är att det är svårt för en bostadsrättsförening att exempelvis erhålla rättsskydd i en eventuell tvist eller ta ansvarsförsäkringar i anspråk. Slutligen bör beaktas att noteringar i lägenhetsregistret inte sällan sköts av styrelseledamöter som inte har formell utbildning eller tillräckligt med tid. Någon kompensation för föreningens ekonomiska risker i samband med pantsättningar är med dagens lagstiftning inte heller möjlig att erhålla.

Utredningen noterar att panter i bostadsrätt utgör drygt 30 procent av den totala bostadsutlåningen och att utlåningstakten ökar i förhållande till utlåning med småhus som säkerhet. I storstadsregionerna kan attraktiva bostadsrättslägenheter säljas för flera miljoner kronor och därmed pantsättas för betydande belopp. Det saknas i nuläget underlag för bedöma omfattningen av dolda panter och dubbelpantsättningar, men förekomsten av sådana torde utgöra en inte obetydlig riskexponering för föreningar och enskilda bostadsrättsinnehavare. Ett enda skadeståndsanspråk om mångmiljonbelopp är nog för att orsaka i värsta fall konkurs för en enskild bostadsrättsförening. Man bör också beakta att panten, given denna risk, borde betinga ett lägre värde för kreditinstituten och i förlängningen minska incitamenten till utlåning.

Sammantaget bör en ny utredning tillsättas. Direktiven till en sådan bör inrikta sig på att utreda förutsättningarna för hur ett statligt, offentligt register över bostadsrätter och noterade panter kan införas utan att bostadsrättsföreningarnas rättigheter enligt nuvarande lagstiftning inskränks.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE



Reinhold Lennebo
Verkställande direktör



Line Zandén
Förbundsjurist