

2021-12-21
Ju2021/03758

Byggföretagens yttrande Promemorian Tryggare bostadsrätt, Diariennr: Ju2021/03758

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Byggföretagens synpunkter på remissen

Byggföretagen välkomnar förslag som syftar till att stärka konsumentskyddet och stärka bostadsrätten genom ökat förtroende för upplåtelseformen. Det är av väsentlig betydelse att relevant information finns tillgänglig för den som ska köpa nyproduktion. Byggföretagen ställer sig därför i huvudsak bakom förslagen i rubricerad remiss. Det finns dock delar i förslagen som riskerar att få negativa konsekvenser utan att samtidigt innebära tillräckligt stora fördelar för konsumenten för att förslagen ska vara motiverade. Framförallt gäller detta frågan om 50-åriga underhållsplaner som kan få mer allvarliga konsekvenser för såväl konsumenterna och projekten än vad som framgår av konsekvensbeskrivningen i promemorian. Byggföretagen menar också att konsumentskyddet ska beaktas ytterligare bland annat avseende att tidpunkt för tillträde bör finnas med redan i förhandsavtalet och vara än mer preciserad i avtalet om tillträde som tecknas i samband med upplåtelsen.

Teknisk underhållsplan

I promemorian föreslås att en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren bifogas den ekonomiska planen. Byggföretagen ansluter till det Bofrämjandet anfört i tidigare remissvar. Osäkerheterna kring om och när en åtgärd är aktuell blir så stora vid en så lång tidshorisont att informationsvärdet i uppgifterna blir alltför litet för att anses vara relevant. Nyttan för konsumenten är därmed försumbar men de negativa konsekvenserna kan bli påtagliga.

Förslaget kommer att innebära ökade kostnader för projekten och eventuellt även lägre belåningsmöjligheter för föreningen. Eftersom det inte är möjligt att förutse underhållsbehovet på 50 års sikt uppstår sannolikt ett av två scenarion. Antingen innehåller underhållsplanen alla stora åtgärder, såsom stambyten, fasadrenovering, takomläggning etc. som möjligen kan vara aktuella med den tidshorisonten. Det skulle leda till att föreningen blir överkapitaliserad, det vill säga att de som är medlemmar i ett tidigt skede under fastighetens livscykel

belastas med en högre kostnad för fastighetens långsiktiga underhållsbehov än vad de rätteligen bör bära. Alternativt läggs de omfattande åtgärderna år 55 och hålls utanför planen. Båda alternativen är på olika sätt olyckliga för såväl konsumenten som bostadsrättsföreningen.

En rimlig princip är att varje generation medlemmar i en bostadsrättsförening bör bära sin tids kostnader. I ett tidigt skede är ränte- och amorteringskostnaderna relativt höga, medan längre fram när lånen amorterats ner minskar dessa kostnader och en större andel av årsavgiften kan avsättas för yttre underhåll, vilket möter framtida kostnader. Ordningen som föreslås i promemorian skulle få följderna att den som köper nyproduktion skulle subventionera föreningens framtida medlemmar. Byggföretagen **avstyrker** därför förslaget och anför att (1) krav bör ställas på att kontinuerligt hålla underhållsplanen uppdaterad och (2) planen ska gälla 30 år framåt.

Tidpunkt för upplåtelse

I promemorian föreslås att den beräknade tidpunkten för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt som anges i ett förhandsavtal inte ska få avse ett tidsintervall om mer än tre månader. Byggföretagen ser positivt på att det kommer ett förtydligande i vad som avses med begreppet tidpunkt. För konsumenten är även tillträdesdatumet av stor vikt och *även tillträdet bör anges i förhandsavtal, med ett intervall som inte får avse mer än sex månader.*

I promemorian föreslås heller ingenting avseende avtal om tillträde till lägenheten. Det bör övervägas att ställa krav på tidpunkt för tillträde i ett avtal som tecknas i samband med upplåtelsen. Hur långt ett sådant intervall ska tillåtas vara bör dock ske med respekt för att även ett litet leveransproblem kan få stora effekter. *Förslagsvis bör tidpunkten för tillträdet kunna anges som ett intervall om en månad.* En sådan ordning skulle kunna ge ökad trygghet för köparen samt en ökad tydlighet för byggföretaget, vilket gynnar såväl bostadsbyggande som bostadsrätten som upplåtelseform.

Betänketid

Byggföretagen instämmer i intentionerna att ge varje bostadskonsument möjlighet att med tillgång till relevant information hinna tänka igenom sitt köp av nyproduktion. Byggföretagen noterar att det som föreslås i avsnitt 5.2 om en betänketid innebär en skillnad mot successionsmarknaden, och är ett avsteg från vad som är gängse vid köp av bostad. Nyttan med förslaget torde vara relativt begränsad, då förhandsavtalet i många fall föregåtts av bokningsavtal, reservationsavtal eller liknande. Det relevanta är att väsentlig information finns tillgänglig för konsumenten i enlighet med promemorian, samt våra ytterligare förslag till tillägg avseende tillträdet, i god tid för att hinna överväga sitt köp. Förslagens ordning kan, beroende på affärsmodell hos företaget, innebära en försening av projektet i det fall projektet är redo att påbörjas men finansieringen beror på teckningsgrad. Detta särskilt i fall då system för kötider och val av lägenhet kan behöva hanteras, så att kunderna upplever processen som

transparent och rättvist. Byggföretagen menar att en bättre ordning är att göra det tvingande att information om projekt och objekt ska finnas tillgänglig för intressenterna minst sju dagar innan det första förhandstecknandet sker, exempelvis på föreningens hemsida. Det ger kunden möjlighet att tillgodogöra sig informationen i förväg, i linje med intentionerna i promemorian.

Rösträtt per medlem

I promemorian föreslås att regeln om en röst per medlem inte ska kunna skrivas bort i stadgarna. Byggföretagen ser att detta är gynnsamt för kunden och det kan förhindra att någon förening ger en enskild medlem en majoritet av rösterna. Byggföretagen ifrågasätter dock varför rösträtten inte också begränsas till max 1/lägenhet oaktat hur många medlemmar som äger den lägenheten. Detta för att motverka att många delägare står på en lägenhet och därmed lyckas tillskansa sig majoritet. Frågeställningen torde inte påverka nyproduktionens omfattning eller byggföretagens verksamhet, men för konsumentskyddet kan den vara av betydelse.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör