

Promemoria

Tryggare bostadsrätt

Justitiedepartementet
Dnr Ju2021/03758

Innehållsförteckning

1	Lagtext.....	3
1.1	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	3
1.2	Förslag till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554).....	8
2	Ärendet.....	10
3	Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden behöver stärkas.....	10
4	Principen om lika rösträtt.....	12
5	Information och betänketid vid förhandsavtal.....	13
5.1	Ett krav på information i erbjudandet införs.....	13
5.2	En betänketid införs.....	16
6	Tidpunkten för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt.....	18
6.1	Den beräknade tidpunkten för upplåtelse begränsas i tid.....	18
6.2	Föreningens ansvar vid försening förtydligas.....	20
7	Teknisk underhållsplan.....	21
8	Information i årsredovisningen.....	23
9	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	26
10	Konsekvenser.....	27
11	Författningskommentar.....	29
11.1	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	29
11.2	Förslaget till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554).....	37

1 Lagtext

1.1 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 återinvesteringsbehov de kommande 50 åren bifogas.

¹ Senaste lydelse 2004:247.

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 förhands-tecknaren 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 förhands-tecknaren 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, jäm-

fört 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
avgiften.

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
som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäl-
igt 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.

⁵ Senaste lydelse 2018:715.

1.2 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 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. 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.

2 Ärendet

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). Betänkandet innehåller flera förslag som på olika sätt är avsedda att stärka konsumentskyddet. Det föreslås bl.a. skärpta krav på innehållet i förhandsavtalen och i den ekonomiska planen, liksom på de intygsgivare som har till uppgift att granska den ekonomiska planen. Betänkandet har remissbehandlats. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2017/03881).

Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden har även granskats av Riksrevisionen (se granskningsrapporten Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter, RiR 2020:3). I rapporten konstaterar Riksrevisionen att det finns brister i skyddet för köpare av nyproducerade bostadsrätter och riktar rekommendationer till regeringen med anledning av dessa brister. I juni 2020 redovisade regeringen sin bedömning av Riksrevisionens rapport i en skrivelse till riksdagen (skr. 2019/20:171).

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).

Beredningen av förslagen i betänkandet (SOU 2017:31) pågår i Regeringskansliet. I denna promemoria, som har upprättats i Justitiedepartementet, lämnas förslag som kompletterar förslagen i betänkandet och som bl.a. tar sikte på de brister i regelverket som har uppmärksamrats av Riksrevisionen och riksdagen.

3 Konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden behöver stärkas

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 sin granskningsrapport (RiR 2020:3) framhåller Riksrevisionen 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 lånestrukturen vid nyproduktion av bostadsrätter förändrats från att bostadsrättsföreningen finansierade över 90 procent av byggkostnaderna med hjälp av statligt subventionerade lån, till att de enskilda köparna numera genom sin insats täcker cirka 75 procent av byggkostnaderna.

Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har också vuxit kraftigt. År 2020 färdigställdes 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 upp till två år före upplåtelsen (se s. 22 i Riksrevisionens granskningsrapport). 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).

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

Riksrevisionen rekommenderar regeringen att se över bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter för att säkerställa att köparen av nyproducerade 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 införa bestämmelser för att köparen inför köp av nyproducerade bostadsrätter ska få information om risker (se s. 63 i granskningsrapporten).

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.

I betänkandet SOU 2017:31 lämnas ett flertal förslag som syftar till att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Det föreslås bl.a. att skyddet ska stärkas för den som tecknat förhandsavtal avseende en nyproducerad bostadsrätt genom att ytterligare krav ställs på innehållet i förhandsavtalet. Det föreslås också skärpta krav på den ekonomiska plan som ska tas fram innan en förening får upplåta lägenheter med bostadsrätt. Skärpta krav föreslås också för de intygsgivare som ska granska den ekonomiska planen och intyga att den är pålitlig och hållbar. Utredningen föreslår även att fastighetsmäklare ska lämna viss ytterligare information i objektbeskrivningen. De brister som konstateras av Riksrevisionen omfattas dock till stora delar inte av de förslag som lämnas i betänkandet. Det

är därför tydligt att mer behöver göras för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, inte minst vid nyproduktion.

På senare tid har det också förekommit fall där bostadsrättshavarna helt har avskurits från inflytande över sin förening genom bestämmelser i stadgarna, vilket har lett till mycket allvarliga konsekvenser för bostadsrättshavarna. Skyddet för bostadsrättshavare behöver stärkas även i detta avseende.

I denna promemoria lämnas det mot angiven bakgrund ett antal nya förslag som syftar till att stärka konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Det föreslås också att det inte längre ska vara möjligt att genom stadgarna avvika från regeln om lika rösträtt vid föreningsstämman. Dessutom föreslås det att ett par av de förslag som lämnas i betänkandet från 2017 får en annan författningsreglering än den som utredningen föreslår. Det gäller utredningens förslag att en teknisk underhållsplan ska ingå som en bilaga till den ekonomiska planen och att en bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla information som är särskilt anpassad till föreningens intressenter.

Lagförslagen i promemorian utgår från lagens gällande lydelse och inte från lydelsen enligt de förslag som lämnas i betänkandet.

4 Principen om lika rösträtt

Förslag: En bestämmelse i en bostadsrättsförenings stadgar som innebär en avvikelse från att varje medlem har en röst ska inte gälla.

Skälen för förslaget: 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 gemensamt en röst (9 kap. 14 § bostadsrättslagen). Det är möjligt att avvika från lagens regler genom en bestämmelse 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. 139). 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). 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 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 behövs emellertid ytterligare åtgärder för att förhindra att en sådan här situation över huvud taget uppstår.

Med hänsyn till bostadsrättsföreningarnas särdrag jämfört med andra ekonomiska föreningar är det svårt att se någon situation där det skulle vara legitimt för en bostadsrättsförening att tillämpa en differentierad 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 bör därför inte vara tillåtet för bostadsrättsföreningar att i stadgarna avvika från principen om lika rösträtt. En regel om detta bör införas i bostadsrättslagen.

5 Information och betänketid vid förhandsavtal

5.1 Ett krav på information i erbjudandet införs

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 honom eller henne. Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor och tillsammans med det ska föreningen lämna klar och begriplig information om avtalet och om de risker som är förknippade med det.

Informationen ska innehålla uppgifter om 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.

Skälen för förslaget

Ett informationskrav stärker konsumentskyddet

I samband med nyproduktion av bostadsrätter används ofta förhandsavtal enligt 5 kap. bostadsrättslagen för att binda förhandstecknaren i ett tidigt skede. Den som tecknar ett förhandsavtal tar i dag ofta en relativt stor privatekonomisk risk. Avtalet ingås typiskt sett långt innan både upplåtelsen av och tillträdet till lägenheten. 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) granskar 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 att införa bestämmelser för att köparen inför köp av nyproducerade bostadsrätter ska få information om risker (s. 63).

Riksdagen har dessutom i tillkännagivanden uppmanat regeringen att återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet vid försenade bostadsentreprenader och förslag som dels förtydligar fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roller och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion, dels säkerställer att konsumenter får tillräcklig och anpassad information om riskerna inför ett köp (bet. 2020/21:CU2 punkt 1 och 2, rskr. 2020/21:50).

Betänkandet (SOU 2017:31) innehåller flera förslag om skärpta krav på både den ekonomiska planen och de intygsgivare som granskar planen. De förslagen kan i flera avseenden förbättra det rättsliga skyddet för den som köper en nyproducerad bostadsrätt. Utredningen föreslår också att vissa ytterligare uppgifter ska lämnas i förhandsavtalet och att förhandstecknarens rätt att frånträda avtalet vid väsentliga förändringar ska förtydligas. Några förslag som innebär att en köpare av en nyproducerad bostadsrätt får information om förhållanden kring köpet, av det slag som Riksrevisionen tar upp, lämnas emellertid inte i betänkandet.

I andra lagar finns det ett flertal 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), marknadsföringslagen (2008:486), konsumentkreditlagen (2010:1846), lagen (2011:914) om konsumentskydd vid avtal om tidsdelat boende eller långfristig semesterprodukt och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. 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 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 betänketid som föreslås i avsnitt 5.2 får förhandstecknaren tid att ta till sig informationen och överväga följderna av avtalet.

Den information som ska lämnas

Den information som ska lämnas till förhandstecknaren bör präglas av det kunskapsmässiga underläge som förhandstecknaren befinner sig i. Informationen 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. Det finns ett flertal uppgifter som informationen bör innehålla för att den ska ge förhandstecknaren en reell möjlighet att bilda sig en uppfattning om avtalets innebörd.

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.

Förhandstecknaren bör vidare få relevant information om bostadsrättsföreningens ekonomi och de risker som föreningen är föremål för. Bland dessa risker kan nämnas situationen där 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.

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 för 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.

I författningskommentaren beskrivs närmare vilket innehåll informationen bör ha, se avsnitt 11.1.

5.2 En betänketid införs

<p>Förslag: En bostadsrättsförening ska inte få ge förhandstecknaren en kortare betänketid än sju dagar för att överväga ett erbjudande om att ingå ett förhandsavtal.</p>

Skälen för förslaget: Riksrevisionen pekar i sin granskningsrapport (RiR 2020:3) på att bostadsrättslagstiftningen, till skillnad mot konsum-

entlagstiftningen, inte innehåller några bestämmelser om avbeställning eller betänketid (se s. 34 och 35). Ett sätt att öka tryggheten i avtalsituationen och ge förhandstecknaren utrymme att överväga följderna av avtalet är att införa en lagstadgad betänketid för det erbjudande som bostadsrättsföreningen lämnar.

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 avtalsituationen 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. Det föreslås därför att en betänketid införs i bostadsrättslagen. Regleringen kan utformas med 13 a § konsumentkreditlagen som förebild. Det innebär att en bostadsrättsförening inte får ge en förhandstecknare kortare betänketid än sju dagar för att överväga erbjudandet att ingå ett förhandsavtal.

6 Tidpunkten för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt

6.1 Den beräknade tidpunkten för upplåtelse begränsas i tid

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

Skälen för förslaget: På senare år har problemet med försenade bostadsentreprenader 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).

Riksdagen har dessutom i ett tillkännagivande uppmanat regeringen att återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet vid försenade bostadsentreprenader (bet. 2020/21:CU2 punkt 1, rskr. 2020/21:50).

Som framgår av 3 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.

Det är naturligt att regleringen i bostadsrättslagen är mer flexibel än den enligt de nämnda lagarna. 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 – förhandsavtal och upplåtelseavtal.

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. Om inget annat avtalas gäller denna rätt i princip omedelbart. 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. Vid försenat tillträde 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).

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 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättsens område (avtalslagen, jfr avsnitt 6.2). Detsamma kan gälla om tiden mellan upplåtelsen och tillträdet är oskäligt lång, med de ökade risker för bostadsrättshavaren som detta innebär. Mot denna bakgrund finns det inte tillräckliga skäl att överväga en särskild lagreglering av avtal om tidpunkten för tillträde till lägenheten.

De problem med försenade byggprojekt som har lett till rättegång mellan köpare och bostadsrättsförening har dock i första hand avsett förhandsavtal där den beräknade tidpunkten för upplåtelse av bostadsrätt har varit otydligt angiven. I bostadsrättslagen finns det krav på att ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen. Lagen kräver också att det i avtalet anges parternas namn, den lägenhet som avses bli upplåten med bostadsrätt, beräknad tidpunkt för upplåtelsen, de beräknade avgifterna för bostadsrätten och eventuella belopp som lämnas i förskott (5 kap. 3 §). Ett förhandsavtal som ingås i strid med dessa bestämmelser är ogiltigt (5 kap. 4 §).

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 6.2). 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 den 31 mars 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 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 tidpunkten 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 tidpunkt för upplåtelsen som omfattar ett tidsintervall om flera kvartal kan 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 tidpunkt för upplåtelsen. I många fall bör det vara möjligt att ange ett bestämt datum som beräknad tidpunkt. 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 tidpunkten ska anges med ett bestämt datum. Det får i stället anses godtagbart att den beräknade tidpunkten 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.

6.2 Föreningens ansvar vid försening förtydligas

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

Skälen för förslaget: 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.

Kravet på att fördröjningen av upplåtelsen ska ha orsakats ”genom försummelse av föreningen” 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.

7 Teknisk underhållsplan

Förslag: Till den ekonomiska planen ska en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren bifogas.

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

Utredningens förslag överensstämmer delvis med förslagen (SOU 2017:31 s. 178). Utredningen föreslår att en bestämmelse om den tekniska

underhållsplanen enbart ska finnas i bostadsrättsförordningen. Utredningen föreslår inte några lagregler om den ekonomiska planens innehåll i övrigt.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker eller har ingen invändning mot förslaget. *Bofrämjandet* menar att det är svårt att förutse vilka bedömningar och beslut som behöver tas på 50 års sikt och anser därför att 30 år är en mer relevant tidshorisont för den tekniska underhållsplanen.

Skälen för förslagen

Den ekonomiska planen som konsumentskydd

Innan en bostadsrättsförening får upplåta lägenheter med bostadsrätt måste den ha upprättat en ekonomisk plan som 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 intygsgivarna, 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 förståelig 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 kostnadskalkyler m.m., jfr 7 och 8 §§ bostadsrättsförordningen).

Enligt gällande regler finns det, förutom uppgiften om kostnad för underhåll i den ekonomiska prognosen, inget tydligt författningskrav på att i den ekonomiska planen redovisa framtida underhållsbehov på längre sikt. Enligt bostadsrättsförordningen ska den ekonomiska planen 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. Av Boverkets allmänna råd framgår dock att beskrivningen främst är aktuell vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Då ska dessa uppgifter lämnas, med hänvisning till besiktningsprotokollet som underlag. Besiktningsprotokollet 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 ställningstagande till ombildningen ska få kännedom om sådana kostnadsökningar 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 teknisk underhållsplan som ska visa fastighetens underhålls- och investeringsbehov på längre sikt (se SOU 2017:31 s. 178). Utredningen konstaterar att detta på ett tydligare sätt än enligt den hittillsvarande regleringen skulle lyfta fram sambandet 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 som lämpligare att ta in kravet i bostadsrättslagen. 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.

Med beaktande av att en fastighets livslängd är lång och att större underhållsbehov kan förväntas dyka upp först efter omkring 30 år bör den tekniska underhållsplanen, i motsats till vad *Bofrämjandet* anför, omfatta en längre tidsperiod. Den tekniska underhållsplanen bör därför omfatta de kommande 50 åren.

8 Information i årsredovisningen

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 för underhåll och återinvesteringar per kvadratmeter,
4. räntekänslighet, och
5. energikostnad per kvadratmeter.

I en bostadsrättsförenings årsredovisning ska det också ingå en kassaflödesanalys.

Om bostadsrättsföreningen i årsredovisningen presenterar ett negativt resultat ska föreningen lämna en upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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

Remissinstanserna: 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 *Kungliga 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.

Skälen för förslagen

Bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar bör bli mer lättillgängliga

Genom årsredovisningen ska föreningens medlemmar, presumtiva bostadsrättsköpare och andra intressenter kunna skaffa sig en rättvisande bild av föreningens ekonomi. Trots att risken för köparen kan vara betydligt högre i en förening med svag ekonomi än i en med god ekonomi, tycks föreningens ekonomi ha ett begränsat genomslag vid prissättningen av bostadsrättslägenheter.

Med bostadsrätten följer en andel i bostadsrättsföreningen. 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 mot angiven bakgrund 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.

Utökade krav på bostadsrättsföreningarnas finansiella rapportering bör, som *Bokföringsnämnden*, *FAR* och *Srf konsulterna* lyfter fram, framgå av årsredovisningslagen (1995:1554). Det EU-rättsliga regelverket om redovisning hindrar inte att ytterligare sådana krav ställs (jfr prop. 2015/16:3 s. 129). 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 om årsredovisningen för bostadsrättsföreningar skulle innehålla sådana nyckeltal som kan göra det lättare att jämföra olika föreningars ekonomi och att bedöma den framtida årsavgiftens utveckling.

HSB, Riksbyggen, Bostadsrätterna och Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC) har tillsammans med FAR föreslagit att alla föreningar i sin årsredovisning ska ange ett antal nyckeltal, som en slags ”kylskåpsmärkning” av en bostadsrättsförenings ekonomi (se SOU 2017:31, bilaga 2, s. 427). Även Fastighetsägarna har senare ställt sig bakom förslaget.

De nyckeltal som dessa branschorganisationer föreslår ska ingå är årsavgift per kvadratmeter, sparande för underhåll och återinvesteringar per kvadratmeter, skuldsättning per kvadratmeter, räntekänslighet och energikostnad per kvadratmeter. Nyckeltalen tar sikte på förhållanden som är centrala för förståelsen av en bostadsrättsförenings ekonomi. De 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. Det bör därmed införas ett krav i årsredovisningslagen på att dessa nyckeltal ska finnas med i årsredovisningen för bostadsrättsföreningar.

Med hänsyn till utvecklingen på marknaden kan andra nyckeltal komma att vara av intresse i framtiden. Bokföringsnämnden bör därför ha utrymme för att i sin vägledning ange ytterligare nyckeltal som enligt god redovisningssed bör ingå i årsredovisningarna.

Kassaflödesanalys

En kassaflödesanalys är en redogörelse för ett företags in- och utbetalningar under räkenskapsåret (6 kap. 5 § årsredovisningslagen). Till skillnad från resultat- och balansräkningen ger kassaflödesanalysen en beskrivning av de in- och utbetalningar som har gjorts under räkenskapsåret och därmed hur företagets likvida medel har förändrats. Årsredovisningslagens krav på att upprätta en kassaflödesanalys gäller enligt hittillsvarande ordning 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 *Kungliga 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 föreningars ekonomi.

Nyttan av en skyldighet för bostadsrättsföreningarna att inkludera en kassaflödesanalys i sina årsredovisningar överväger det merarbete och den kostnad som detta innebär för föreningarna. Som *Bostadsrätterna* 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, höjda räntor och höjda 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 finansieringen lösas utan att avgifterna höjs, exempelvis genom att hyresrätter 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.

9 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2023.

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

Skälen för förslagen: Bostadsrättsmarknaden är i stort behov av ett stärkt konsumentskydd. Det är därför angeläget att förslagen 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.

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 beräknad tidpunkt för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt, om information och betänketid vid tecknande av förhandsavtal samt om frånträde av förhandsavtal ska tillämpas på förhandsavtal som ingås från och med ikraftträdandet.

Även kravet på en teknisk underhållsplan gäller från och med ikraftträdandet. En sådan plan ska bifogas de ekonomiska planer som upprättas från och med den tidpunkten.

Den nya begränsningen av vilka avvikelser som får göras i stadgarna beträffande medlemmarnas rösträtt gäller även för de stadgar som gäller vid ikraftträdandet. Stadgsbestämmelser som strider mot de nya reglerna är ogiltiga från och med ikraftträdandet.

10 Konsekvenser

Bedömning: Förslagen stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden och bidrar till en mer välfungerande marknad för nyproduktion av bostadsrätter. 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 kan antas leda till vissa ökade kostnader för byggföretag och bostadsrättsföreningar.

Bokföringsnämnden kommer att få fler arbetsuppgifter. Merkostnaderna kan hanteras inom befintliga ramar. Förslagen bedöms i övrigt inte medföra några ekonomiska konsekvenser av betydelse för myndigheternas finansiering.

Skälen för bedömningen

Konsekvenser för företag, bostadsrättsföreningar och enskilda

Sedan den nuvarande bostadsrättslagen infördes 1991 har marknaden för bostadsrätter förändrats markant. Köpare av bostadsrätter tar stora privat-ekonomiska risker men omfattas inte av ett konsumentskydd likvärdigt det som finns på andra marknader. I promemorian 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 en betänketid om minst sju dagar. Dessa förslag påverkar främst byggföretagen och potentiella köpare av nyproducerade bostadsrätter.

Det föreslagna informationskravet kan förväntas bidra till en mer välfungerande 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. De kommer 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. Förslaget förväntas inte medföra någon särskild extra kostnad för byggföretagen.

Förslaget om 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 det bör därför sällan handla om något omfattande merarbete. Det tillkommer dock en något ökad kostnad för extra tidsåtgång vid intygsgivningen, eftersom den tekniska underhållsplanen ska ingå som en bilaga till den ekonomiska planen. Merkostnaderna kan dock förväntas bli marginella i förhållande till projektets kostnader i stort.

De utökade kraven på information i årsredovisningen i bostadsrättsföreningar förväntas underlätta för föreningarnas intressenter, inte minst i samband med överlåtelse av en bostadsrätt, att göra väl underbyggda val. Samtidigt innebär framtagandet av uppgifterna 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.

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 och därmed också affärsmodellen för exempelvis byggföretag som tillämpar sådana stadgebestämmelser.

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.

Förslagen bedöms inte heller i övrigt medföra några större kostnader för myndigheterna. Förslagen bedöms inte medföra några statsfinansiella konsekvenser och någon ökad måltillströmning till domstolarna är inte förväntad.

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.

11 Författningskommentar

11.1 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 7.

Ändringen innebär att den hittillsvarande andra meningen utgår. En mot svarighet 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.*

Till den ekonomiska planen ska en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren bifogas.

I paragrafen, som är ny, regleras innehållet i den ekonomiska planen. Övervägandena finns i avsnitt 7.

Första stycket motsvarar det hittillsvarande 1 § andra stycket, 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 till den ekonomiska planen ska bifogas 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.

I den tekniska underhållsplanen ska de viktigaste kommande åtgärderna anges, med en uppgift om när de beräknas vidtas. 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.

Rätt att meddela föreskrifter

3 a § 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.

Paragrafen innehåller i sin hittillsvarande lydelse ett normgivningsbemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Övervägandena finns i avsnitt 7.

I ett nytt *andra stycke* tas en upplysning in om att regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen kan meddela verkställighetsföreskrifter om ekonomiska planer och intygsgivare.

5 kap. Förhandsavtal

Rätt att ingå förhandsavtal och att ta emot förskott

3 § 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

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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om formkrav för förhandsavtal och krav på kostnadskalkyl. Övervägandena finns i avsnitt 6.1.

I *andra stycket* införs det en begränsning av hur långt det tidsintervall får vara som enligt första stycket ska anges som beräknad tidpunkt för upplåtelsen i ett förhandsavtal. I paragrafens hittillsvarande lydelse saknas det 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). Tillägget i *andra stycket* 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 tidpunkten 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 (8 §).

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.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om bostadsrättsföreningens bindande erbjudande inför tecknande av ett förhandsavtal. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I *första stycket* 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 3 § och eventuella tillkommande villkor.

Enligt *andra stycket* får bostadsrättsföreningen inte ge den som fått erbjudandet en kortare betänketid än sju dagar för att överväga erbjudandet. Inget hindrar dock bostadsrättsföreningen från att ge en längre betänketid eller motparten från att acceptera erbjudandet tidigare. Stycket innebär att en bostadsrättsförening ska utforma sitt erbjudande så att det, utifrån vad föreningen kan förutsätta vid den tidpunkten, inte ger motparten en kortare betänketid än sju dagar. När betänketiden utformas ska föreningen alltså 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.

Om en anbudsgivare i sitt anbud inte anger någon svarsfrist, gäller enligt 3 § avtalslagen att mottagaren har rätt till en legal acceptfrist som bl.a. innefattar en skäligen betänketid. Den paragrafen kan, beroende på omständigheterna, innebära att mottagaren har rätt till en längre betänketid än sju dagar.

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.

I paragrafen, som är ny, anges vilken information som åtminstone ska lämnas tillsammans med ett erbjudande enligt 6 a §. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Enligt *första stycket* ska det tillsammans med erbjudandet även lämnas klar och begriplig information om avtalet och om de risker som är förknippade med det. I andra stycket anges vilken information som åtminstone ska lämnas. Med att informationen ska vara klar och begriplig avses att informationen ska lämnas på ett sådant sätt att en förhandstecknare normalt inte har några svårigheter att ta del av informationen och förstå den (jfr prop. 2004/05:13 s. 133). Informationen ska utformas med en förhandstecknare som inte har några särskilda kunskaper om avtalet eller marknaden för nyproducerade bostadsrätter i åtanke.

Andra stycket innehåller i tio punkter krav på den 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. Ingenting hindrar att föreningen lämnar mer information än den som anges i paragrafen. Informationen ska dock vara klar och begriplig, både i de enskilda delarna och i sin helhet. Om för mycket information lämnas kan det försvåra för förhandstecknaren att ta till sig de viktigaste upplysningarna.

Enligt *punkt 1* ska bostadsrättsföreningens namn, organisationsnummer, telefonnummer, adress och e-postadress anges i informationen. 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.

I *punkt 3* anges det att det ska finnas information om de viktigast efterföljande stegen i byggprojektet och i avtalsförhållandet med förhandstecknaren till och med tillträdet, med uppgift om vid vilken tidpunkt händelserna beräknas inträffa. Det kan t.ex. handla om information om viktiga steg i själva byggprocessen, men också 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 3 § andra 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 kan vara relevanta att ta upp kan nämnas risken att alla bostadsrätter inte blir sålda i beräknad tid och risken för att byggprojektet blir försenat eller dyrare än planerat. Beskrivningen av en risk bör 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. 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 kan det därför vara 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 kan det vara relevant att informera om. Information bör 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 bör 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 bör 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 han eller hon löper en risk 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 3 § kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt.

Av *punkt 8* 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 bostadsrätts-havarnas intressen. Om byggföretagets inflytande i bostadsrättsföreningen innebär en sådan möjlighet bör förhandstecknaren informeras om detta.

Enligt *punkt 9* 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 10* anges att information ska lämnas om den rätt att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet som finns enligt 8 §, villkoren för att frånträda och den rätt till ersättning som enligt 9 § 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.

Ett avtals upphörande

8 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen,
2. upplåtelsen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen *och detta inte beror på förhandstecknaren eller något förhållande på hans eller hennes sida*, eller

3. de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än vad som anges i förhandsavtalet och förhandstecknaren av denna anledning säger upp avtalet inom tre månader från den dag då han *eller hon* fick kännedom om den högre avgiften.

Första stycket 1 gäller inte om förhandstecknaren innehar 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

som avses i första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

I paragrafen finns det bestämmelser om när förhandstecknaren har rätt att frånträda förhandsavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Ändringen i *punkt 2* innebär att det inte krävs försummelse av föreningen för att förhandstecknaren ska få frånträda avtalet, om upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt inte sker inom skälig 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.

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 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.

Paragrafen innehåller särskilda bestämmelser för föreningsstämman i bostadsrättsföreningar. Övervägandena finns i avsnitt 4.

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 inte längre möjligt att avvika från regeln om en röst per medlem genom en bestämmelse i stadgarna. En sådan stadgebestämmelse är utan verkan. Fortfarande gäller dock att flera medlemmar som gemensamt äger en bostadsrätt endast har en röst, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

Den nya bestämmelsen 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. Det är däremot fortfarande 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).

11.2 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 8.

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 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.

Paragrafen, som är ny, ställer krav på att en bostadsrättsförening ska lämna vissa upplysningar i förvaltningsberättelsen. Övervägandena finns i avsnitt 8.

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.

I fem punkter anges några nyckeltal som ska vara med i förvaltningsberättelsen. Uppräkningen är inte uttömmande, utan föreningen kan även lämna andra upplysningar som är relevanta i det enskilda fallet. Bokföringsnämnden kan dessutom i sin vägledning ange ytterligare nyckeltal som enligt god redovisningssed bör anges.

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 (typiskt sett de långfristiga skulderna) / den totala ytan i föreningen. I den totala ytan inkluderas såväl ytor upplåtna med bostadsrätt som ytor upplåtna med hyresrätt.

Enligt *punkt 3* ska ett nyckeltal för föreningens sparande för underhåll och återinvesteringar anges. Det beräknas enligt följande: (årets resultat + avskrivningar + avsättningar för framtida 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.

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]). Andra ekonomiska åtaganden är inte alltid möjliga att förutse för en så lång period. Upplysningskyldigheten kan då 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.

Ikraftträdande- 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 den 31 december 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 9.