

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
Ju.L1@regeringskansliet.se
(word+pdf)

Yttrande över SOU 2017:31 - Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

Inledning

Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerad utredning och får anföra följande.

Utredningens syfte var att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Merparten av de regelförändringar som föreslås bedömer Riksbyggen skulle ge ett stärkt konsumentskydd och vi hoppas att de genomförs. Det skulle vara positivt såväl för enskilda bostadsrättshavare som branschen i stort. Ett förslag som enligt vår uppfattning dock inte skulle stärka konsumentskyddet eller bostadsrätten som upplåtelseform är det avseende hur bostadsrättsföreningars årsredovisningar ska utformas och underhållet säkerställas. Vi befävar att ett genomförande av förslaget om komponentavskrivningar tvärtom skulle få motsatt effekt.

Komponentavskrivningar enligt utredarens förslag säkerställer vare sig att erforderliga medel finns för framtida underhåll eller att det inom föreningen skapas en uppfattning om vilket underhållsbehov som finns. Om förslaget genomförs skulle det alltså vara svårt för bostadsrättshavarna och andra intressenter att utifrån föreningens årsredovisning bilda sig en uppfattning om föreningens ekonomi, kommande underhållsbehov samt hur föreningen avser finansiera detta. Förslaget löser inte de problem som finns idag.

Vi håller med utredaren om att bostadsrättsmarknaden generellt fungerar väl och att de flesta föreningar vilar på en hållbar ekonomisk grund. Med det inte sagt att dagens regelverk fungerar väl i alla delar, tvärtom. Dagens system med resultatpåverkande avskrivningar och icke resultatpåverkande och ej heller lagreglerade avsättningar till underhållsfond har i praktiken visat sig fungera mindre väl. Det finns därför all anledning att se över och ersätta systemet med något annat mer ändamålsenligt system.

6. Bostadsrättsföreningarnas redovisning och framtida underhåll

Inställning till utredarens förslag

Riksbyggens avstyrker utredningens förslag om komponentavskrivningar. Om utredningens förslag genomförs tillstyrker vi att en upplysningsplikt införs för föreningar som redovisar förlust.

Utgångspunkten för utredningen och dess resultat

Utgångspunkten i direktiven var att föreningarnas årsredovisningar ska vara transparenta och ge intressenterna möjlighet att bedöma en förenings ställning och resultat samt att en bostadsrättsförening långsiktigt ska ha möjlighet att sköta sitt underhåll. Utredningen skulle analysera och ta ställning till på vilket eller vilka sätt som en bostadsrättsförening bör säkerställa att det kommer att finnas tillräckliga medel för att möta det långsiktiga underhållsbehovet.

Riksbyggen anser inte att förslaget som läggs fram löser de behov som finns av en årsredovisning som är lätt att förstå och regler som säkerställer att föreningen kan sköta sitt underhållsbehov. I grunden vill utredaren behålla nuvarande system. Utredaren menar att de problem som finns främst är av pedagogisk art. Vi håller inte med utredaren här. Det räcker inte att alla föreningar använder samma avskrivningsmetod samt att nyckeltal införs för att lösa dagens problem och stärka konsumentskyddet. Riksbyggen menar att utredarens förslag skulle befästa de problem som finns idag i stället för att lösa dem.

Under lång tid framöver skulle det dessutom alltså vara svårt att jämföra olika föreningar eftersom föreningarna skulle slussas in i det nya systemet med olika grundförutsättningar. Vissa tillämpar redan idag komponentavskrivningar och har gjort så under kortare eller längre tid medan andra inte gör så. När alla sedan ska tillämpa samma avskrivningsmetod kan det vara svårt att förstå de skillnader som föreningarnas "historia" ger upphov till.

Avskrivningar och avsättningar till underhållsfond

Avskrivningar säkerställer i sig inte att det finns medel för underhåll av föreningens fastighet när så behövs. Avskrivningarna görs på historiska anskaffningsvärden utan hänsyn till återanskaffningskostnaden eller förändringar i penningvärdet. För att säkerställa att medel finns för underhåll görs normalt även avsättningar till en underhållsfond. Det finns inget krav på att ha en sådan fond eller några regler för hur avsättningar till fonden ska göras. Det är upp till varje förening att ta ställning till om man ska ha en fond och hur avsättningarna ska göras. Avsättningarna behöver inte vara relaterade till de framtida underhållskostnaderna. Det förekommer att föreningar gör schablonavsättningar. Nuvarande system med avskrivningar och avsättningar till underhållsfond har i praktiken visat sig fungera mindre väl för att säkerställa att medel finns för föreningens framtida underhåll.

Genom de omfattande kontakter vi har med styrelseledamöter och bostadsrättshavare vet vi också att systemet med avskrivningar och avsättningar till underhållsfond är svårt att förstå. De flesta förstår inte hur avskrivningarna och avsättningarna till fonden samverkar. Det är vanligt att bostadsrättshavarna tror att avsättningarna till fonden faktiskt handlar om att föreningen har pengar på ett konto som kan användas när det är dags exempelvis för ett stambyte. De är inte medvetna om att avsättningarna till underhållsfond endast är en bokföringsteknisk åtgärd.

Branschens förslag

Riksbyggen menar att branschens förslag, till skillnad mot utredarens förslag, tillgodoser behovet av lättförståelig information om föreningens ekonomiska ställning

samt är anpassat för att stödja och säkerställa att föreningen planerar för kommande underhållsbehov.

Med branschens förslag kan läsaren av en årsredovisning förstå om föreningen tar in tillräckligt med medel för att finansiera framtida utgifter. Man får ett system som är enkelt att förstå och som utgår ifrån föreningens kommande underhållsbehov när man tar ställning till vilka avsättningar, ”sparande”, som ska göras. Det blir obligatoriskt för föreningarna med en underhålls- och ersättningsinvesteringsplan, en ”Framtidsplan”, som uppdateras årligen. Därmed kommer förändringar i penningvärdet automatiskt beaktas. Genom Framtidsplanen får föreningen ett aktuellt och relevant beslutsunderlag såväl för sin underhållsplanering som för sitt avgiftsuttag.

Mot branschens förslag har utredaren invänt att eftersom det finns ett starkt incitament att hålla nere avgifterna så finns risk att styrelsen skjuter sparat på framtiden. Det är så klart att det alltid finns risk att system tillämpas på fel sätt. Risken bör dock vägas mot de fördelar branschens förslag skulle innebära. Med krav på att en fackman ska upprätta Framtidsplanen bör risken för att föreningen redovisar för låga underhållskostnader dessutom vara hanterbar. Man kan också uppställa formkrav på Framtidsplanen som gör att fackmannen och föreningen inte fritt förfogar över dess utformning. Vill man än mer minska risken för att föreningen gör felaktiga bedömningar av sitt underhållsbehov kan krav på kvalificerad revisor införas för bostadsrättsföreningar. Revisorn kan uttryckligen åläggas att granska vederhäftigheten i Framtidsplanen. Krav på kvalificerad revisor i bostadsrättsföreningar skulle därtill stärka konsumentskyddet rent generellt vilket skulle vara positivt. I nyproduktion och vid ombildningar bör det självklart ingå i intygsgivarnas uppgift att bedöma om nivån på ”sparandet” i kostnadskalkylen och den ekonomiska planen är rimlig.

Risken att föreningen inte ansamlar tillräckligt med medel för kommande underhåll är större med utredarens förslag än branschens. En grundläggande förutsättning i utredarens förslag är att, som komplement till avskrivningar, lämpliga avsättningar görs till en underhållsfond. Som ovan anges finns inga regler för sådana avsättningar. Det finns därmed risk att styrelsen medvetet eller av okunskap underskattar föreningens kommande underhållsbehov och att för låga avsättningar görs till underhållsfonden.

Att Framtidsplanen inte omfattar hela husets livslängd menar utredaren är en brist i branschens förslag. När det gäller tidshorisonten har 30 år bedömts som en rimlig tid att överblicka och planera för. Inget hindrar dock att lagstiftaren närmare analyserar om tidshorisonten bör förlängas. Eftersom Framtidsplanen uppdateras årligen kommer även åtgärder som ligger längre bort i tiden så småningom komma med och belasta resultatet. Detta förutsatt att det är fråga om en åtgärd föreningen rimligtvis kommer att genomföra. Här föreligger en väsentlig skillnad mot utredarens förslag. Utredaren kritiserar branschens förslag bland annat för att kostnaden för att bygga ett nytt hus när det gamla har förslitits inte finns med i Framtidsplanen. Exemplet i sig är intressant då det illustrerar en grundläggande skillnad mellan utredarens och branschens förslag. Branschens förslag baseras på vilka framtida utgifter föreningen kan förväntas ha. Inte på periodisering av historiska anskaffningsvärden. Bostadsrättsföreningar river inte huset och bygger ett nytt. Det finns därför ingen anledning att ha med den posten i framtidsplanen ens när låt säga 100-150 år från det

att huset byggdes har passerat. Däremot självklart poster för att vidmakthålla husets skick, förutsatt att föreningen är den som ansvarar för de nödvändiga åtgärderna. Dvs. att underhållsansvaret ligger på föreningen, inte bostadsrättshavaren.

Effekter av ändrade avskrivningsregler m m

Majoriteten av landets bostadsrättsföreningar tillämpar idag det så kallade K2-regelverket, vilket innebär att de inte tillämpar komponentavskrivningar.

En övergång till komponentavskrivning kommer få stora ekonomiska konsekvenser för många av dessa föreningar genom att avskrivningskostnaden markant kommer att öka. Om inte föreningen i motsvarande mån höjer avgiftsuttaget – allt annat lika – kommer föreningen redovisa negativt resultat. En övergång till komponentavskrivning kommer således resultera i höjda årsavgifter och/eller negativt resultat för de föreningar som idag inte tillämpar komponentavskrivning.

Utredaren påstår att ökningen av avskrivningskostnad inte beror på bytet av avskrivningsmetod utan på att för låga avskrivningar gjorts tidigare. Riksbyggen ifrågasätter inte att det finns föreningar som tillämpat väl långa avskrivningsperioder och därmed gjort för låga årliga avskrivningar. De flesta föreningar har dock tillämpat avskrivningstider som av kvalificerade revisor bedömts rimliga vid tillämpningen av K2-regelverket. Riksbyggen anser därmed inte att man generellt kan säga att de ökade avskrivningskostnaderna som övergången till komponentavskrivningar resulterar i beror på att för låga avskrivningar gjorts tidigare. Istället menar vi att de ökade avskrivningskostnaderna rent generellt måste ses som ett resultat av övergången till komponentavskrivningar.

Riksbyggen saknar en grundlig belysning av de kortsiktiga och långsiktiga effekterna av förslaget för de föreningar som idag tillämpar K2-regelverket. Särskilt bör effekterna för kooperativa hyresrättsföreningar analyseras. Sistnämnda kan i praktiken inte kan redovisa ackumulerat negativt resultat på samma sätt som en bostadsrättsförening. Detta eftersom en kooperativ hyresrättsförening endast får återbetala hela insatsen när en medlem flyttar förutsatt ingen del av det egna kapitalet förbrukats. Den kooperativa hyresrättsföreningen har därmed ett intresse av att inte redovisa negativt resultat eftersom medlemmarna inte vill riskera sin insats. Samtidigt kan kraftigt höjda hyror för att täcka de ökade avskrivningskostnaderna medföra att hyresgästerna lämnar föreningen och föreningen får svårt att finna nya hyresgäster. Krav på komponentavskrivningar för kooperativa hyresrättsföreningar kan därför få allvarliga konsekvenser.

Riksbyggen ifrågasätter utredarens slutsatser vad gäller effekterna för nyproduktionen av bostadsrätter. Utredarens förefaller vara av uppfattningen att nyproduktionsmarknaden i princip inte skulle påverkas av ett krav på komponentavskrivningar.

6.5 Nyckeltal – Bör det i en bostadsrättsförenings årsredovisning lyftas fram uppgifter som är särskilt viktiga för en sådan förenings intressenter?

I enlighet med vad som anges ovan avstyrker Riksbyggen förslaget om komponentavskrivningar. Riksbyggen är dock positivt inställd till krav på kassaflödesanalys och nyckeltal i bostadsrättsförenings årsredovisningar.

Årsredovisningarna bör kompletteras med information som underlättar förståelsen av föreningens ekonomi. På så sätt blir det också på sikt lättare att jämföra olika föreningar. Under överskådlig tid kommer det dock alltjämt vara svårt att jämföra olika föreningar även fast de tillämpar samma avskrivningsmetod. Föreningarna kommer in i det nya regelverket med olika förutsättningar beroende av om de tidigare tillämpat K2- eller K3-regelverket. Årsredovisningarna bör därför även innehålla lämplig information om detta tillsammans med nyckeltalen. I annat fall finns risk att den som tittar på nyckeltalen drar felaktiga slutsatser vid jämförelsen mellan två olika föreningar där den ena sedan tidigare tillämpat K3 och den andra K2. Denna skillnad i "historia" mellan olika föreningar slipper man med branschens förslag eftersom alla föreningar skulle börja med det nya regelverket på samma förutsättningar. Branschens förslag har därmed en fördel även när det gäller jämförbarheten mellan föreningar.

7. Den ekonomiska planen

Riksbyggen tillstyrker förslaget att Boverket ska bemyndigas att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten av bestämmelserna om ekonomisk plan och kostnadskalkyl.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att uppgifterna i den ekonomiska planen i möjligaste mån ska anpassas till de som ska finnas med i föreningens årsredovisning.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att en teknisk underhållsplan ska ingå som en del av den ekonomiska planen.

Vad gäller den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysens tidsperspektiv föreslår Riksbyggen att de ska omfatta de första fem verksamhetsåren samt det tionde och tjugonde verksamhetsåret. Tidigare inträdde reducerad fastighetsskatt det sjätte året varför det fanns anledning att redovisa de första sex åren. Nu uppfattar vi det som mer logiskt att välja de första fem åren jämte tionde och tjugonde året.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att tillvägagångssättet för förvärvet av föreningens fastighet ska redovisas i den ekonomiska planen.

Riksbyggen ser positivt på att utredningen inte föreslår att styrelsens skadeståndsansvar för den ekonomiska planen ska skärpas.

8. Intygsgivare

Riksbyggen tillstyrker förslaget att Boverket ska bemyndigas att meddela verkställighetsföreskrifter.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att Boverket ska ges i uppdrag att utarbeta en gemensam standard för hur intygsgivarnas granskning ska utföras.

I enlighet med vad utredningen anför är det viktigt att intygsgivarna följer med i utvecklingen och håller sig informerade om ändringar, nyheter m.m. Riksbyggen anser att det bör införas krav om att intygsgivare ska delta i en informationsträff per år anordnad av Boverket. Detta för att säkerställa att intygsgivarna tar del av nyheter och praxis. För att möjliggöra för samtliga intygsgivare att delta, bör flera olika tillfällen ges att delta i den årliga informationsträffen.

När det gäller förslaget att de intygsgivare föreningen har utsett ska underställas Boverket för godkännande, anser Riksbyggen att det tydligt måste klargöras hur bestämmelsen praktiskt ska tillämpas. I utredningen anges att man kan medge visst parvis samarbete men undvika ständigt återkommande samarbeten. Vi har förståelse för denna inställning. Innan förslaget om godkännande av Bolagsverket eventuellt införs, måste dock tydligare anges när jäv i normalfallet ska anses föreligga så att föreningarna vet vad de har att förhålla sig till. När det gäller s k byggmästarbildade föreningar är det vanligt med viss form av masshantering. Ett antal föreningar bildas samtidigt och samma intygsgivare får i uppdrag att granska alla planer. Det måste klargöras i vad mån detta är acceptabelt.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att intygsgivare ska ha en ansvarsförsäkring.

Riksbyggen tillstyrker förslaget om den nya påföljden erinran samt att ett beslut om återkallelse av behörighet ska gälla omedelbart.

9. Skyddet för den som tecknat förhandsavtal eller anmält intresse för en bostadsrätt

Riksbyggen tillstyrker de utökade kraven som föreslås för förhandsavtalen, dvs. att förhandsavtal ska undertecknas av parterna, att det av avtalet ska framgå eventuella med bostadsrätt upplåtna utrymmen som hör till lägenheten samt att avtalet ska innehålla uppgift om beviljade bygglov.

När det gäller informationsplikten är Riksbyggen i och för sig positivt inställd till en sådan men anser att förslaget måste arbetas om. Bostadsrättsföreningen kan inte ensidigt ändra förhandsavtalet. Däremot kan föreningen besluta om ändringar av byggprojektet som står i strid med vad parterna kommit överens om i förhandsavtalet. Det innebär inte att förhandsavtalet i sig ändras utan det kan bli fråga om avtalsbrott från föreningens sida om inte förhandstecknaren accepterar ändringen. Föreningen bör därmed åläggas en skyldighet att informera om väsentliga ändringar jämfört med vad som avtalats. Författningstexten bör omarbetas i enlighet vad som anförts. Vidare bör klargöras vad som avses med ”eller vad som annars överenskommit” och beroende på vad som avses eventuellt justering ske av författningstexten även i denna del.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att förhandstecknaren ska ges möjlighet att frånträda förhandsavtalet vid väsentliga avvikelser från förhandsavtalet.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att det inte längre ska vara möjligt att teckna optionsavtal avseende upplåtelse eller framtida överlåtelse av bostadsrätt.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att annat avtal än förhandsavtal vars syfte är framtida upplåtelse av viss bostadsrättslägenhet ska vara ogiltigt.

Riksbyggen instämmer i att den byggande styrelsens skadeståndsansvar inte ska särregleras.

Riksbyggen instämmer i att medlemmar och utomstående inte heller fortsättningsvis ska ha rätt att ta del av styrelseprotokoll.

Riksbyggen tillstyrker förslaget att det inte ska vara möjligt för en bostadsrättsförening att upplåta lägenheter utan tillstånd av Bolagsverket innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan.

10. Skyddet vid överlåtelse, pantsättning och utmätning

Riksbyggen tillstyrker principiellt förslaget om förpliktelseövergång vid överlåtelse av bostadsrätt. Riksbyggen föreslår dock följande justering av författningstexten.

6 kap. 1 §, andra stycket BRL

Vid medlemskapsprövningen ska ett beviljat medlemskap gälla från överlåtelseavtalets tillträdesdag eller, om tillträdesdagen har passerat, från beslutsdagen ~~genast~~. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv ska ett beviljat medlemskap i föreningen gälla från beslutsdagen. ~~för styrelsens beslut~~

Ändringen i sista meningen förordas för att undvika oklarheter om vad som gäller när styrelsen delegerat beslutanderätten om medlemskap, vilket ofta sker i praktiken. Ändringen i första meningen förordas för att få en enhetlig reglering av frågan.

Riksbyggen har inga invändningar mot att frågan om ett centralt bostadsrättsregister återigen utreds. Riksbyggen håller med om att det är viktigt att pantsättningar hanteras korrekt så att ingen riskerar att lida rättsförlust pga. felaktig hantering. Vi har även förståelse för att mäklare och kreditgivare önskar att det fanns ett enklare sätt att få uppgift om ägarförhållandena och ifall en bostadsrätt är pantsatt. Ett sätt skulle kunna vara att inrätta någon form av centralt register för bostadsrättslägenheter. Frågan om inrättande av ett sådant register har utretts ett flertal gånger. Av utredningarna framgår att det finns alternativa sätt att lösa frågan om ett centralt bostadsrättsregister. De olika alternativen är mer eller mindre ingripande. Det förslag som går längst innefattar ett in-teckningssystem liknande det för fastigheter och överlåtelser och in-teckningar skulle hanteras av en särskild myndighet. Riksbyggen finner ingen anledning att gå så långt utan motsätter sig ett sådant system då det inte i tillräckligt hög grad beaktar de föreningsrättsliga aspekterna. Tiden kan dock vara mogen att återigen utreda frågan om någon form av centralt register för bostadsrättslägenheter. Utgångspunkten för en sådan utredning anser vi måste vara att medlemskapsprövningen ska kvarstå hos föreningen. Vidare, ett system med ett centralt register måste utformas så att det inte blir för administrativt betungande eller kostsamt för föreningarna. Nyttan av ett centralt bostadsrättsregister måste överväga de olägenheter som ett sådant trots allt kan ge upphov till.

Riksbyggen tillstyrker förslaget om skärpta regler för lägenhetsförteckningen förutsatt att en övergångsregel införs för övriga med bostadsrätt upplåtna utrymmen. Det är inte ovanligt att man i en förening inte har klart för sig om ett utrymme, som i och för sig får nyttjas tillsammans med lägenheten, är upplåtet med bostadsrätt eller om det anses som en allmän nyttjanderätt. Därmed är det olämpligt att det för lägenheter som är upplåtna vid bestämmelsens ikraftträdande införs en sådan skyldighet. Risk finns att föreningar felaktigt anger utrymmen som upplåtna med bostadsrätt. Det skulle vara direkt olämpligt då olika regler gäller för med bostadsrätt upplåtet utrymme och andra utrymmen som "hör" till lägenheten. Vad gäller mark blev det exempelvis först

1991 möjligt att upplåta mark med bostadsrätt. För lägenheter som upplåtits dessförinnan är mark som får nyttjas med ensamrätt tillsammans med lägenheten såldes inte upplåten med bostadsrätt, såvida inte tilläggsupplåtelse av marken skett.

Riksbyggen tillstyrker förslaget om anpassningar av lagen (1983:1046) om skyldighet för vissa bostadsföreningar och bostadsaktiebolag m.m.

11. Underhåll och förändring av bostadsrättshavarens lägenhet

Riksbyggen tillstyrker förslaget att upplåtelseavtalet ska undertecknas av parterna samt att det av avtalet ska framgå eventuella med bostadsrätt upplåtna utrymmen som hör till lägenheten.

Riksbyggen ser mycket positivt på förslaget till justerade regler vad gäller bostadsrättshavarens rätt att förändra sin lägenhet inklusive möjligheten till hyresnämndsprövning och påföljderna vid otillåtna ändringar. Riksbyggen tillstyrker förslaget i dess helhet. Förslaget är välbalanserat och skapar bättre förutsättningar såväl för den bostadsrättshavare som inte får styrelsens tillstånd till ändringar trots att skäl att neka saknas, som för bostadsrättsföreningen att komma till rätta med otillåtna ändringar. Det finns ett stort behov av nya regler inom detta område och Riksbyggen bedömer att förslaget skulle lösa många av de problem som uppstår idag.

Riksbyggen tycker att det är mycket synd att utredningen inte lämnar något förslag som möjliggör för föreningen att förändra i rättigheter knutna till lägenheten, exempelvis att frikoppla parkeringsplatser. I dag saknas sådana regler varför ändringar som inte har samband med om- eller tillbyggnader inte kan genomföras mot bostadsrättshavarens vilja, hur angelägna de än är. Riksbyggen ser ett konkret praktiskt behov av sådana regler och förordar att frågan blir föremål för ny utredning.

12. Fastighetsmäklarnas informationsgivning

Riksbyggen tillstyrker förslaget att fastighetsmäklaren i objektbeskrivningen ska ange de till lägenheten övriga utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt.


När det gäller förslaget att Fastighetsmäklaren i objektbeskrivningen ska ange bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån får vi anföra följande. Utredningen anger att det är viktigt ur ett konsumentskyddsintresse att de blivande bostadsrättsköparna får del av mer lättillgängliga uppgifter om bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån. Det skulle underlätta jämförelser och resultera i differentierad prissättning baserad på föreningens belåning och därmed sammanhängande räntekänslighet. Lägenhetens andel av föreningens lån ska beräknas på lägenhetens insats och det även om årsavgiften beräknas enligt annan fördelningsgrund. Riksbyggen anser att lägenhetens nettobelåning ska beräknas enligt samma beräkningsgrund som årsavgiften. Detta eftersom det är endast då man kan bedöma hur årsavgiften för den enskilda lägenheten påverkas vid förändringar i ränteläget. Det är andelstalet för årsavgiften som styr hur stor del andel av föreningens räntekostnader som belöper på lägenheten.

13. Kooperativ hyresrätt

Riksbyggen avstyrker förslaget att införa krav på komponentavskrivningar för kooperativa hyresrättsföreningar enligt ägarmodellen och hänvisar till vad som anförts ovan i avsnitt 6.

Riksbyggen tillstyrker övriga förslag med anknytning till kooperativa hyresrätter.

Stockholm dag som ovan



Märten Lilja
Vice vd

