

2017-09-27

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
Katarina Rodell Zaar

Betänkandet SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden

(Ju2017/03881/L1)

Sammanfattning

Bolagsverket har inget att invända mot förslaget att bostadsrättsföreningens val av intygsgivare ska godkännas.

Bolagsverket tillstyrker förslaget om ändringar i den ekonomiska planens innehåll.

Bolagsverket vill uppmärksamma att bestämmelserna kring tillsyn av intygsgivare kan behöva ses över ytterligare.

1. Författningsförslag

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

3 kap. 3 a §

Bolagsverket har inget att invända mot förslaget att bostadsrättsföreningens val av intygsgivare ska godkännas. Det kan dock vara svårt att avgöra vad som är att samarbeta i olämplig utsträckning. Bolagsverket vill belysa att de allra flesta intygsgivare idag samarbetar i par eller mindre grupper, och att de mycket sällan varierar vilka de samarbetar med.

4 kap. 2 §

Bolagsverket tillstyrker förslaget att det inte längre ska vara möjligt att redovisa den slutliga kostnaden för föreningens hus på en föreningsstämma för att undgå att behöva tillstånd för att upplåta lägenheter.

7 kap. 7-8 §§

Bolagsverket har inget att invända mot förslaget att det inte längre ska vara möjligt att i stadgarna ange att åtgärder som avses i 7 kap. 7 § första stycket inte ska kräva styrelsens tillstånd. Bolagsverket har inte heller något att invända mot förslaget att införa en ny förverkandegrund om man bryter mot samma bestämmelse, men noterar dock att det kan vara svårt att bedöma om en bostadsrättshavare brutit mot bestämmelsen. Bolagsverket anser att det är viktigt att det är tydligt vilka situationer som kan leda till en så allvarlig och ingripande åtgärd som ett förverkande av bostadsrätten innebär.

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

4 kap. 4 a §

Bolagsverket har inget att invända mot förslaget att föreningens val av intygsgivare ska godkännas.

1.8 Förslag till förordning om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630)

Ekonomiska planens innehåll

Bolagsverket tillstyrker förslaget om ändringar i den ekonomiska planens innehåll. Vi anser att det är bra att det förtydligas att avskrivningar ska anges tillsammans med övriga löpande kostnader. Bolagsverket är också positivt till att Boverket ges rätt att meddela verkställighetsföreskrifter avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler.

10 c §

Bolagsverket är tveksamt till att förslaget om att Boverket, förutom varning och återkallelse av behörighet, ska kunna utfärda en erinran inte kommer att få avsedd effekt. Detta då Högsta förvaltningsdomstolen i mål 340-16 kommit fram till att det saknats bemyndigande för regeringen att meddela föreskrifter om disciplinpåföljder för intygsgivare. Slutsatsen i målet blev därför att den befintliga bestämmelsen i 10 c § bostadsrättsförordningen strider mot normgivningsreglerna. De nuvarande bestämmelserna om varning och återkallelse av behörighet kan därför inte tillämpas. Samma förhållande torde komma att gälla för erinran, om den föreslagna bestämmelsen införs.

Bolagsverket anser att det i och för sig är bra att det införs en möjlighet för Boverket att besluta att en återkallelse av behörigheten ska gälla omedelbart. Detta då en intygsgivare som fått sin behörighet återkallad och som överklagat beslutet annars kan fortsätta att ta uppdrag som intygsgivare tills målet är slutligt avgjort, vilket potentiellt kan dröja flera år. Återkallelsen får då inte avsedd effekt.

1.9 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt

De synpunkter som Bolagsverket angett under punkten 1.8 gäller även för dessa ändringar.

8.5.5 Intygsgivarnas oberoende

Bolagsverket noterar att det inte framgår hur Bolagsverket vid granskningen av en ekonomisk plan eller en kostnadskalkyl ska kunna kontrollera att Boverket godkänt föreningens val av intygsgivare för det aktuella projektet. Det föreslås ingen skyldighet för Boverket att underrätta Bolagsverket om dessa beslut. Inte heller föreslås att föreningen ska bifoga Boverkets beslut vid ansökan om registrering av en ekonomisk plan eller tillsammans med en kostnadskalkyl. För att undvika att Bolagsverket registrerar ekonomiska planer där valet av intygsgivare inte godkänts anser Bolagsverket att det i första hand bör införas en skyldighet för Boverket att underrätta Bolagsverket om dessa beslut. det andra alternativet skulle vara att istället ange att föreningen ska skicka in Boverkets beslut tillsammans med övriga handlingar i ärenden om registrering av ekonomiska planer eller tillstånd att ta emot förskott. Det senare alternativet skulle dock bli betungande för föreningen eftersom det skulle innebära ett ökat uppgiftslämnande.

15 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Bolagsverket noterar att de föreslagna bestämmelserna för ikraftträdande i förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt punkten 2 nämner kostnadskalkyler, något som varken ska registreras eller ges in till Bolagsverket vad avser kooperativa hyresrättsföreningar.

Detta yttrande har beslutats av tf. chefsjuristen Elisabeth Lagerqvist. I den slutliga handläggningen har också avdelningsjuristen Johanna Sahlman deltagit. Föredragande har varit bolagsjuristen Pernilla Nylén.

Elisabeth Lagerqvist

Pernilla Nylén