

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ju2017/03881/L1

REMISSVAR: STÄRKT KONSUMENTSKYDD PÅ BOSTADSRÄTTSMARKNADEN (SOU 2017:31)

HSB är Sveriges största bostadskooperation och ägs av våra drygt 600 000 medlemmar. Det har under en lång tid varit HSBs uppfattning att Bostadsrättslagen behöver en översyn och modernisering. Därför välkomnade vi att regeringen tillsatte denna utredning och har också deltagit med en expert i utredningen.

Utredningens syfte har varit att lämna förslag som ska stärka konsumentskyddet. Inledningsvis kan konstateras att utredningen kommer med flera väl avvägda förslag som HSB ser mycket positivt på och gärna skulle se att de genomförs. Men de avgörande delarna som verkligen stärker konsumentskyddet saknas, framför allt när det gäller bostadsrättsföreningars redovisningar. Detta är en stor brist och HSB förordar därför att regeringen i den fortsatta beredningen arbetar för att ett mer ändamålsenligt regelverk för bostadsrättsföreningars redovisning, som verkligen tar konsumentperspektivet på allvar, tas fram än det som utredningen föreslår.

Synpunkter i detalj

Om bostadsrättsföreningars redovisning

Dagens regelverk för bostadsrättsföreningars redovisning med resultatpåverkande avskrivningar, och icke resultatpåverkande avsättningar till underhållsfond, fungerar i praktiken mindre bra. Det säkerställer inte att det finns tillräckliga medel för framtida underhåll eller att medlemmar i bostadsrättsföreningen får en tydlig bild av vilket underhållsbehov som finns. Det är dessutom svårt för såväl den enskilde bostadsrättshavaren som för andra intressenter att få en tydlig uppfattning om föreningens ekonomi och underhållsbehov. Få konsumenter förstår den information som finns i en årsredovisning. Detta är anledningen till att HSB tillsammans med övriga aktörer bakom det så kallade branschförslaget (se 6.4.4 samt bilaga 2) har arbetat fram ett förslag på regelverk som skulle vara mer ändamålsenligt för bostadsrättsföreningarna. Utredaren har dock valt att lägga fram ett förslag som enligt HSBs uppfattning inte stärker konsumentskyddet. Vår uppfattning är att det istället konserverar de problem som finns idag rörande bostadsrättsföreningars redovisning. Därmed avstyrker HSB utredningens förslag i denna del.

I kapitel 4.3.2 i utredningen, Det ”nya” redovisningsdirektivet, redogörs tydligt för att ”Bostadsrättsföreningar omfattas således inte av direktivets tillämpningsområde” vilket gör att

Sverige och dess riksdag förfogar över frågan kring bostadsrättsföreningars

årsredovisningar. Svensk lagstiftning har däremot låtit Årsredovisningslagen omfatta alla företagsformer, med enbart några få undantag som fått en egen specialredovisning. Att bostadsrättsföreningar inte omfattas av redovisningsdirektivet var grunden till att vi i och med branschförslaget sökte en lagändring för just bostadsrättsföreningars redovisningar, då vi menar att en bostadsrättsförening skiljer sig från ett företag på flera avgörande punkter. Det förslag som vi lade fram till utredningen, presenterat i bilaga 2, skulle som vi ser det leda till att läsare av en årsredovisning får en betydligt bättre och mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska status. Styrelsen som avlämnar årsredovisningen skulle även få ett verktyg satt för resonemang om årsavgifterna, vilka större reparationer föreningen står inför respektive har utfört, samt vilken utveckling av årsavgifterna de använt som beslutsunderlag. Dessutom skulle mer jämna och förutsägbara avgiftsnivåer bli en följd av att byggnaderna kontinuerligt besiktigas och framtidsplanerna uppdateras. Det skulle minimera riskerna för överraskningar.

Utredaren redogör på ett föredömligt sätt kring regelverk, årsredovisningslag och bostadsrättsföreningar. Men underskattar såväl förståelsen hos konsument som problembilden med nuvarande ordning när den jämförs med branschens förslag. Ett tydligt exempel på detta är sammanblandningen av resultat och balansposter som förekommer på flera ställen i utredningen som exempelvis: ”Det är viktigt att förstå att avskrivningsposten i resultaträkningen ger utrymme för föreningens underhåll och amortering, och slopar man avskrivningen på fastigheten måste det kompenseras med en högre avsättning till underhållet, eller på annat sätt bibehållit kostnadsuttag i föreningen.” Dessa skrivningar innehåller Avskrivning= påverkar resultaträkning och balansräkning (byggnad), Underhåll=påverkar resultaträkningen och balansräkning (kassa) samt finns normalt samtidigt som avskrivningar, Amortering=bara balansräkningen (kassa/skuld) om den förekommer samt Avsättning till underhåll (bara om rubricering inom samma storlek av balansräkningen). Dessa ganska förenklande skrivningar av posters samband och förekomst stämmer inte med hur det fungerar i praktiken. Framför allt avsättning till underhåll ger upphov till mycket missförstånd hos intressenter om huruvida posten motsvaras av kassa, innehåller återinvesteringar eller inte, har en underbyggd och nyligen gjord bedömning, samt om det finns ett sparande, det vill säga ett kassaflöde som möter det framtida behovet enligt avsättningen och liknande.

Utredaren menar att en övergripande brist med branschens förslag är att det inte finns något inbyggt tvång i konceptet. Och att det innebär att det i princip lämnas fritt för föreningarna att själva bestämma nivån av sparandet. HSB menar att denna risk dels bör vägas mot de fördelar som branschens förslag totalt har, dels att det finns många sätt att minimera denna risk. Med tydliga formkrav på den föreslagna Framtidsplanen, som ska utföras av en fackman, samt möjligen även krav på en kvalificerad revisorsgranskning av framtidsplanen skulle denna risk bli än mindre. Tvärtom anser HSB att risken för att bostadsrättsföreningen inte avsätter tillräckligt med medel för underhåll är större med utredarens förslag, då dels som ovan angetts hela systemet med avskrivningar kombinerat med avsättning till underhållsfond fungerar mindre bra i praktiken, dels det inte finns några formkrav på dessa avsättningar till underhållsfond.

Ett annat argument som utredaren framför mot branschens förslag är att det enligt utredaren inte tar hänsyn till den totala förslitningen. Och skriver att kostnaden för att bygga ett nytt hus när det gamla har slitits ut finns således inte med som en åtgärd i underhållsplanen. Detta exempel pekar tydligt på en skillnad mellan branschens och utredarens förslag. Branschens förslag baseras på framtiden och de framtida utgifter som föreningen kan komma att ha, men inte som utredarens förslag på en bakåtsyftande periodisering av historiska anskaffningsvärden. Det är ju

så att bostadsrättsföreningar inte river huset och bygger ett nytt, däremot behöver de säkerställa att tillräckliga medel för att upprätthålla husets skick finns med i framtidsplanen.

Utredaren föreslår vidare att Boverket ska få en starkare roll i tillsynen av intyggivarna, vilket HSB tillstyrker.

Utredaren föreslår att alla bostadsrättsföreningar ska redovisa enligt K3, då det regelverket bedöms mest ändamålsenligt av de som finns. HSB har förståelse för standardiseringsansatsen, men anser inte att K3 är ändamålsenligt för bostadsrättsföreningar.

Utredaren föreslår även att årsredovisningen bör innehålla en kassaflödesanalys samt presentation av ett antal nyckeltal. Frågeställningen kring kassaflöde samt framtida behov av detta är en av de bärande delarna i branschens förslag, men har här förvandlats till ytterligare en påлага i administrationen som de flesta konsumenter kommer att ha svårt att förstå. HSB menar att uppställningen av föreningens faktiska sparande i resultatuppställningsform och fokus på framtida behov av sparandet från framtidsplanen omhändertas mycket bättre i branschens förslag och avstyrker ytterligare pålagor i en årsredovisning som fungerar dåligt.

När det kommer till nyckeltal för att kunna jämföra föreningsekonomier med varandra är även det en bärande del av branschens förslag och HSB har inget att erinra mot utredarens förslag i denna del så länge nyckeltalen är ändamålsenliga och förankrade i branschen. Det förekommer tyvärr en del aktörer som vill använda generella ekonomiska nyckeltal från andra branscher som indikatorer på hur väl en bostadsrättsförening mår ekonomiskt eller jämföra dessa mot varandra på ett ibland vilseledande sätt.

HSB förordar avslutningsvis att en ny utredning görs som försöker lösa den allvarliga situationen vi har idag, där konsument har bristande förståelse av den information som kan hämtas ur årsredovisningen. Detta påvisas senast bland annat av SBAB 7 september 2017 i undersökningen "[Få studerar årsredovisningen innan köp](#)". I den fortsatta beredningen av ärendet bör ett mer ändamålsenligt regelverk för bostadsrättsföreningars redovisning arbetas fram, som är mer lättförståeligt för konsument, ger en bättre bild av föreningens ekonomiska status och där risken för oväntade underhållskostnader minimeras. Det skulle skapa en tryggare bostadsmarknad för de 1,5 miljoner människor som idag bor i bostadsrätt.

Ang. förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen

HSB tillstyrker förslaget.

HSB ser positivt på att det förtydligas att det ska anges vilka ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Som noterats i utredningen råder dock inte sällan oklarhet i de faktiska sakförhållandena. Det blir i dessa situationer viktigt att mäklaren tillser att det inte förmedlas uppgifter som i ett senare skede kan visa sig vara felaktiga.

HSB ser positivt på införande av krav att ange lägenhetens andel av föreningens lån. Denna uppgift kommer att göra det lättare för köparen att jämföra olika objekt, då den faktiska framtida kostnadsbilden och ränterisken enklare kommer att kunna uppskattas. Den i utredningen föreslagna beräkningsmodellen av lägenhetens lån (fördelat efter insats) riskerar dock ge missvisande resultat. Det föreligger i många bostadsrättsföreningar olika fördelningsprinciper mellan insats och årsavgift. Det är fördelningsnyckeln för årsavgift som rent praktiskt styr hur stor del av lånekostnaden som kommer att belasta den enskilda lägenhetsinnehavaren. Därför

förordar HSB att beräkningsgrunden sätts enligt samma principer som fördelningen av årsavgiften istället. Det skulle göra det lättare för en blivande bostadsrättssköpare att se hur stor påverkan föreningens lån får på den egna årsavgiften.

Ang. förslag till ändring i utsökningsbalken

HSB har inget att erinra mot förslaget.

Ang. förslag till ändring i lagen om arrende och hyresnämnder

HSB tillstyrker förslaget.

Det är angeläget att det införs en möjlighet att på ett processekonomiskt rimligt sätt kunna få till en prövning av bostadsrättsföreningens beslut i fråga om åtgärder i lägenheten. Ett adekvat rättsligt verktyg saknas i dagsläget, vilket leder till att bostadsrättshavaren vid avslagsbeslut som regel antingen har att avstå från åtgärden eller genomföra den olovligt. Detta leder tyvärr inte sällan till att åtgärden utförs i strid med föreningens beslut. Detta är sannolikt till viss del följden av att en fastställelsetalan vid tingsrätt både är för kostsam och juridiskt komplicerad att föra för enskilda bostadsrättshavare. Den nu föreslagna ändringen kommer tillsammans med de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen hjälpa till att skapa en bättre och mer rättssäker balans mellan bostadsrättsföreningens och bostadsrättshavarnas intressen i samband med ombyggnationer i lägenheterna. En kostnadseffektiv möjlighet att pröva dessa beslut kommer dels att innebära minskad risk för godtycke och olika behandling i bostadsrättsföreningarnas beslutsfattande, dels ge bostadsrättshavarna en möjlighet att få besluten prövade. Hyresnämnden är enligt HSBs uppfattning ett bra forum för prövning av denna typ av frågor, vilket erfarenheter från exempelvis prövningar jämlikt bostadsrättslagens 7 kap 16 § ger stöd för. Det kan även antas att kvaliteten på både beslutsunderlag och beslutsfattande i föreningarna kommer att förbättras när det står klart att en rättslig prövning av besluten är möjlig.

Ang. förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen

3 kap. 3 §

HSB tillstyrker förslaget.

HSB ser positivt på att det förtydligas i lag att det är bostadsrättsföreningen som utser de två intygsgivarna. Det är vidare rimligt att det anges krav på adekvat ansvarsförsäkring.

3 kap. 3a §

HSB instämmer i utredningens bedömning att den nuvarande ordningen med intygsgivare som i stor utsträckning samarbetar riskerar att undergräva det skydd som åsyftas med kravet på två intygsgivare. Förslaget är ett bra steg för att stärka intygsgivningens roll vid kvalitetssäkring av den ekonomiska planen.

HSB ser dock en risk i nuvarande marknadsläge med att sätta för stränga krav på att intygsgivarna inte ska arbetat tillsammans i ”en utsträckning som kan vara olämplig”. Det riskerar att det sätts administrativa hinder för nybyggnation. Detta eftersom det finns en begränsad krets intygsgivare att välja ifrån, varför det kan uppstå svårigheter att få fram intygsgivare som inte arbetat för mycket med varandra tidigare. Det kan även medföra ökade kostnader för föreningarna i och med ett minskat samarbete intygsgivarna emellan.

4 kap. 5 §

HSB tillstyrker förslaget.

HSB ser positivt på att det införs krav på undertecknande av upplåtelseavtalet. Ett sådant krav kommer i princip helt att eliminera risken för att tvist uppstår kring huruvida upplåtelse har ingåtts.

Det är även angeläget att det införs krav på anteckning av vilken mark och vilka utrymmen som upplåts med bostadsrätt. Det kommer att göra det lättare för en köpare av en bostadsrätt att veta vad hen förvärvar. Det är i dagsläget ofta i befintliga bostadsrätter osäkert vilka ytor utanför lägenheten, såsom förråd, balkong eller uteplats som är upplåtna med bostadsrätt och vilka som brukas på annan rättsgrund (såsom benefik nyttjanderätt). Denna osäkerhet kan leda till olägenheter för såväl bostadsrättshavare som bostadsrättsförening, då det exempelvis vid förändringar av bruket av marken/ytan vid ombyggnationer inte med säkerhet kan sägas vilka lagregler som kan tillämpas på upplåtelsen av ytan. Det kan även antas att osäkerheten kring vad som ingår kan ha en negativ påverkan på värdet på bostadsrätten. Den nu föreslagna regleringen kommer att undanröja den rättsliga osäkerheten för nya bostadsrätter, vilket förstås är en positiv utveckling.

5 kap. 3 §

HSB tillstyrker förslaget.

Beträffande formkraven för förhandsavtalen och upplåtna ytor hänvisas till vad som angetts ovan rörande 4 kap. 5 §. HSB ser även positivt att uppgift om bygglov anges i förhandsavtalen. Det är svårt att se att det skulle kunna ha någon negativ inverkan för en seriös avtalspart.

5 kap. 3a §

HSB tillstyrker förslaget.

Det är bra att det anges ett tydligt krav på underrättelse till förhandstecknarna om förändringar uppstår under projektet. Sådan information torde vara en förutsättning för att reglerna kring frånträde från denna typ av avtal ska kunna tillämpas på ett adekvat sätt.

5 kap. 4 §

HSB har inget att erinra mot förslaget.

HSB förstår utredningens konklusion att andra avtalstyper inte ska vara tillåtna, om regleringen kring förhandsavtal ska kunna tillämpas som det var tänkt. Det kan ur denna synvinkel vara bra att möjligheten till så kallade bokningsavtal upphör. HSB vill dock upplysa om att bokningsavtalen kan vara ett värdefullt verktyg för att i ett tidigt läge försäkra sig om förutsättningarna för planerade projekt. Ett bokningsavtal i kombination med en viss mindre avgift ger nämligen en tydlig indikation på om framtida försäljning kan genomföras. Detta på ett sätt som intresseanmälan inte kan göra, då en icke bindande intresseförklaring kan lämnas mer lättvindigt. Avsaknaden i framtiden av detta avtalsverktyg kan komma att leda till att projektledande förening eller bolag mot bakgrund av förhandsbokningarna inte vågar starta upp och genomföra byggnationsprojekt på orter med historiskt mindre efterfrågan, eller driva projekt i känsliga konjunkturlägen.

5 kap. 8 §

HSB tillstyrker förslaget.

Det är för en privatperson mycket långtgående förpliktelse att ingå ett förhandsavtal. Det är därför angeläget att det finns klara skyddsregler för förhandstecknaren såsom den nu föreslagna.

6 kap. 1 § st 2

HSB tillstyrker förslaget, men föreslår en förändring av författningstexten, enligt nedan. Förslaget kommer på ett tydligt sätt att klargöra vem som ansvarar för förpliktelserna under perioden mellan köp och tillträde.

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.

6 kap. 5a §

HSB tillstyrker förslaget.

HSB instämmer i utredningens bedömning att det saknas ett reellt, eller i vart fall skyddsvärt, behov av optionslösningar för bostadsrätter. Det är enligt HSBs uppfattning lämpligt att en harmonisering med fastighetsrättens regler sker i detta hänseende, varför förslaget tillstyrks.

7 kap. 7 § och 7 a §

HSB tillstyrker förslaget.

Det är positivt att lagreglerna kring bostadsrättshavarens ombyggnationer förtydligas. Lagregelns omfattning har tidigare varit oklar och detta har lett till olika tolkningar av lagtextens omfattning i olika bostadsrättsföreningar. Det är bra att bevisbördan att visa att byggnationen inte kommer att medföra skador läggs på bostadsrättshavaren. Det är en lämplig ordning att den som begär tillstånd för en åtgärd åläggs ansvaret för att ta fram underlag som visar på åtgärdens lämplighet. Den nuvarande placeringen av bevisbördan, som ålägger föreningen att visa att åtgärden inte kan vara till påtaglig skada eller olägenhet, har i praktiken inneburit att föreningar har känt sig nödgade att ge tillstånd till byggnationer där riskbilden varit oklar. Det har även i vissa fall lett till att bostadsrättshavare som fått avslag ändå genomfört åtgärderna, eftersom de räknat med att föreningen inte skulle kunna bevisa tillräcklig olägenhet för att framtvunga ett återställande. I exempelvis en ombyggnation av badrum är det ofta efter färdigställande i princip omöjligt att visa bristernas omfattning innan skada faktiskt uppstår, eftersom byggriskerna är inbyggda och inte kan besiktas efter det att arbetena genomförts. Det är en rimligare ordning att det, liksom nu föreslås, läggs krav på den som vill utföra åtgärden att visa att skaderisk inte föreligger.

7 kap. 7 a §

HSB tillstyrker förslaget.

Med ökade krav på bostadsrättshavaren är det rimligt att det införs en möjlighet till överprövning av bostadsrättsföreningens beslut. Det föreslagna förfarandet är ett adekvat sätt att bemöta detta behov.

7 kap. 18, 20 och 21 §§

HSB tillstyrker förslaget.

Erfarenhetsmässigt kräver en lagregel som den förvarande i 7 kap. 7 § att regelbrott kan medföra någon typ av sanktion för att den ska respekteras. I dess nuvarande utformning finns mycket liten risk med att ignorera i tillståndsförfarandet, vilket lett till att bostadsrättshavare kringgått tillståndsförfarandet med olägenheter och byggnadstekniska risker till följd. Denna typ av agerande kan innebära en så pass allvarlig risk för föreningens byggnad att en förverkandegrund är motiverad, varför HSB tillstyrker förslaget. Det är HSBs uppfattning att möjligheten till att i efterhand söka tillstånd hos hyresnämnden kommer att ge ett adekvat skydd för bostadsrättshavaren mot dåligt grundade uppsägningar.

Det är rimligt att krav på bostadsrättsföreningen ställs i lagen på agerande med rättelseanmaning inom två månader för att förverkande ska kunna göras gällande, varför även denna del av förslaget tillstyrks.

9 kap 10 §

HSB anser inte att förslaget bör genomföras i dess nuvarande form.

Det är bra att det tydliggörs vilka utrymmen som är upplåtna med bostadsrätt. En reglering som den förvarande avseende anteckningen i lägenhetsregistret bör dock vara framåtriktad och inte omfatta befintliga bostadsrätter. Skälet till detta är som utredningen noterat är att det inte sällan är oklart vilka utrymmen utanför lägenheten som är upplåtna med bostadsrätt. Ett krav på anteckning i dessa fall skulle riskera bli felaktig eller missvisande då tydlig ledning kan komma att saknas i äldre upplåtelseavtal. Föreningen kan inte heller ensidigt disponera över frågan genom anteckning i register, utan detta skulle i varje enskilt fall kräva avtal mellan bostadsrättsförening och bostadsrättshavare. I vissa fall kan det därutöver krävas stämmobeslut och (vid olika uppfattning mellan medlemmarna) beslut från hyresnämnd/hovrätt för att helt undanröja eventuella oklarheter beträffande formen för upplåtelsen. Det kan i detta sammanhang uppmärksammas att krav på upplåtelseavtal först infördes 1971, så upplåtelseavtal finns inte heller att tillgå för alla bostadsrätter. Det kan antas att det ifråga om tolkning av avtal och förutsättningar för upplåtelsen kan finnas olika uppfattning om vad som ingår i bostadsrätten. Med en justering av lagförslaget som förtydligar att anteckning endast behöver göras vid nya upplåtelser skulle dock förslaget innebära en önskvärd förändring av nuvarande lagstiftning. Det kan exempelvis i övergångsbestämmelserna anges att anteckning endast måste ske beträffande upplåtelser vidtagna efter införandet av lagregeln.

9 kap 11 §

HSB anser inte att förslaget bör genomföras.

HSB har inte i sig något att invända mot att uppgifter i lägenhetsförteckningen görs tillgängliga för de som önskar ta del av dem. Det skulle i många avseenden förenkla för både bostadsrättshavare, bostadsrättsföreningen och andra parter som önskar ta del av uppgifterna. Det finns dock, vilket utredningen till synes inte uppmärksammat, en skillnad mot fastigheter, där pantsättning inte framgår av registret utan endast in-teckningar, det vill säga endast utrymmet som finns tillgängligt för pantsättning. Med utredningens förslag kommer för bostadsrätter själva pantsättningen bli offentlig, vilket är en mer långtgående och potentiellt integritetskränkande åtgärd. Intresset att öka säkerheten för exempelvis pant-havare eller lägenhetsspekulant bör kunna tillgodoses på annat sätt av dessa bolag/individer, genom tydligt kravställande från långivare på innehavare (som ju har rätt att få fram relevant utdrag) och genom tillämpande av god mäklarsed i förmedlingsuppdragen. Med anledning av ovanstående anser HSB inte att förslaget bör genomföras i dess nuvarande form med hänvisning till att det kan upplevas som känsliga uppgifter för enskilda innehavare.

9 kap 26 §

HSB tillstyrker förslaget avseende krav på att revisorsgranskningen ska omfatta även lägenhetsregistret.

11 kap. 3 §

HSB tillstyrker förslaget.

Mot bakgrund av införandet av förverkandemöjlighet vid olovliga byggnationer, där rättelsemöjlighet vid senare tillstånd ges, har hyresnämndsprövningen fått så pass viktig betydelse för den enskilda att en överklagandemöjlighet är motiverad. HSB tillstyrker därför förslaget även i denna del.

11 kap. 5 §

HSB har inget att erinra mot förslaget.

Ang. frågan om associationsrättsligt samtycke och skadestånd

HSB anser att utredningen nått en felaktig slutsats ifråga om skyddsbehovet gentemot illojala åtgärder vidtagna av byggande styrelser. Det är olyckligt att någon särreglering inte föreslås för att skydda blivande medlemmar gentemot illojala åtgärder vidtagna av byggstyrelser (se 9.8.6).

HSBs uppfattning är att de stora aktörerna på marknaden har rutiner som avser tillse att illojala åtgärder inte vidtas. I merparten av alla nybyggnationer sköts således styrelsearbetet på ett ansvarsfullt sätt som tillgodoser även framtida intresse. Det förekommer dock tyvärr alltför missbruk av byggstyrelsens ansvarsposition, av vissa, främst mindre, aktörer som inte har samma intresse av att agera långsiktigt på marknaden.

Den utökade rätten att frånträda förhandsavtal bedöms tyvärr inte ge ett tillräckligt skydd mot illojalt agerande, eftersom de ogynnsamma avtal som kan ha ingåtts som regel först upptäcks under den aktiva förvaltningsfasen, d.v.s. efter upplåtelse skett och förvaltningen övertagits från byggstyrelsen. Illojalt ingångna avtal kan sällan med framgång angripas rättsligt, då det är mycket svårt med nuvarande rättsordning att nå framgång med en talan om jämkning eller ogiltighet för ett avtal som ingåtts i enlighet med avtalslagens formkrav mellan två formellt olika juridiska personer.

HSB delar utredningens uppfattning om att samtycke från samtliga medlemmar som regel bör utsläcka möjligheten till skadeståndstalan. Just i den byggande föreningen föreligger dock en sådan särpräglad situation, där föreningens framtid vilar hos personer som har andra ekonomiska intressen och som inte avser att långsiktigt bo i föreningen, att det blir en orimlig rättsföljd att samtycke från dessa medlemmar ges denna typ av rättsverkan. Det är HSBs uppfattning att en lämplig reglering hade varit att det i stället reglerats i lagtext att samtycke från medlemmar under period innan bostadsrättsföreningens lägenheter upplåtits inte medför att rätten till att utkräva skadestånd utesluts.

Övriga synpunkter

Förslag att nyttjanderätten till en bostadsrätt kan förverkas vid upprepade olovliga andrahandsupplåtelser

En fråga som diskuterats allt mer den senaste tiden är bostadsuthyrning via tjänsten Airbnb. Det innebär en korttidsuthyrning av bostäder. Men även mer traditionell andrahandsuthyrning är en fråga som ökar under semestertider. Mot bakgrund av detta skickade HSB tillsammans med övriga aktörer nedan in denna korta skrivelse rörande frågan till utredningen, men då den inte behandlades av utredningen vill vi framföra dessa synpunkter ytterligare en gång.

När hyresnämnden prövade frågan om tillstånd till andrahandsupplåtelse vid upprepade upplåtelser av bostadsrätt genom tjänsten Airbnb för en tid sedan ansågs det vara i kommersiellt syfte och att likna vid hotellverksamhet, vilket inte bedömdes vara tillåtet.

Att upplåta en lägenhet olovligen i andra hand är grund för uppsägning av nyttjanderätten till lägenheten. Enligt gällande regler är det juridiskt svårt för en bostadsrättsförening att agera mot att en bostadsrättshavare, som utan tillstånd hyr ut sin lägenhet i kortare perioder, via till exempel Airbnb, då den olovliga andrahandsupplåtelsen ofta hinner upphöra innan föreningen hinner agera.

Riksbyggen, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna och HSB föreslår att det bör införas förbättrade möjligheter för en bostadsrättsförening att agera mot *systematiska* olovliga andrahandsuthyrningar. Vi föreslår att det bör införas regler motsvarande de bestämmelser som idag finns vid obetalda avgifter. Förslaget medför att en bostadsrättshavare vid upprepade olovliga andrahandsupplåtelser ska förlora möjligheten att vidta rättelse och att nyttjanderätten då kan förverkas.

För att underlätta tillämpningen föreslås att det i förarbeten ges riktlinjer för bedömningen av när en bostadsrättshavare kan förlora möjligheten att vidta rättelse. En rimlig nivå föreslås vara två till fyra tillfällen under en period av upp till ett år.

I lag anges även en tvåmånadersfrist för bostadsrättsföreningen att agera när den fått kännedom om en olovlig andrahandsupplåtelse för att inte förlora rätten att vidta åtgärder. Om en bostadsrättsförening inte agerat vid en upplåtelse hindrar det inte att bostadsrättsföreningen, om ytterligare olovliga upplåtelser sker, skickar en rättelseanmodan vid det nya tillfället av en olovlig andrahandsupplåtelse. Tvåmånadersfristen börjar vid en ny upplåtelse löpa på nytt.

Syftet med förslaget är att ge bostadsrättsföreningarna möjligheter att agera mot systematiska upplåtelser utan tillstånd. Bostadsrättsföreningarna har utrymme att genom egna interna riktlinjer bestämma över om bostadsrättsföreningen tillåter kortare andrahandsupplåtelser under exempelvis sommarperioden. En bostadsrättsförening har, liksom nu möjlighet att vara mer generös än lagen.

Riksbyggen, Bostadsrätterna, Fastighetsägaren och HSB har tagit fram riktlinjer i syfte att förenkla hanteringen av ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelse. Ett mål med riktlinjerna är att dessa ska leda fram till en mer enhetlig hantering av andrahandsupplåtelser och därigenom skapa en tydligare praxis, vilket ska underlätta för bostadsrättsföreningarna.

Stockholm, dag som ovan

Anders Lago, ordförande

HSB Riksförbund