

Civilutskottets betänkande

2021/22:CU24

Tryggare bostadsrätt

Sammanfattning

Utskottet ställer sig i huvudsak bakom regeringens förslag till ändringar i bl.a. bostadsrättslagen. De lagändringar som utskottet tillstyrker syftar till att stärka det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt.

Lagändringarna innebär bl.a. att en förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det och att kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas.

Vidare innebär ändringarna att upplåtelseavtal som innebär att bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen ska innehålla ett bestämt datum för tillträde samt att en medlem i en bostadsrättsförening inte ska kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2023 förutom i den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivarna, som föreslås träda i kraft den 1 januari 2024.

I propositionen föreslår regeringen också att andra föravtal än förhandsavtal ska vara ogiltiga. Enligt utskottet skulle en sådan ändring kunna få negativa konsekvenser på bostadsmarknaden, och utskottet avstyrker därför propositionen i den delen. Enligt utskottet bör regeringen i stället utreda hur reglerna om andra föravtal än förhandsavtal kan tydliggöras och skärpas och återkomma med ett förslag. Vidare föreslår utskottet ett tillkännagivande till regeringen om att utreda hur regleringen kring förhandsavtal kan skärpas ytterligare. Utskottets förslag grundas på förslag i motioner.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå övriga motionsyrkanden. I betänkandet finns fem reservationer (S, C, V, MP). I två av reservationerna (S, V, MP) tillstyrks regeringens förslag om att andra föravtal än förhandsavtal ska vara ogiltiga samt föreslås att riksdagen inte gör något tillkännagivande till regeringen.

Behandlade förslag

Proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt.

Tolv yrkanden i följdmotioner.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	6
Utskottets överväganden.....	7
Lagförslaget om andra föravtal än förhandsavtal	7
Lagförslaget om intygsgivares oberoende	9
Lagförslagen i övrigt	11
Den framtida regleringen av förhandsavtal	13
Den framtida regleringen i övrigt	16
Reservationer	21
1. Lagförslaget om andra föravtal än förhandsavtal, punkt 1 (S, V, MP).....	21
2. Lagförslaget om intygsgivares oberoende, punkt 2 (C).....	22
3. Den framtida regleringen av förhandsavtal, punkt 4 (S, V, MP)	23
4. Den framtida regleringen i övrigt, punkt 5 (C).....	23
5. Den framtida regleringen i övrigt, punkt 5 (V).....	24
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	26
Propositionen	26
Följdmotionerna	26
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	28

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Lagförslaget om andra föravtal än förhandsavtal

Riksdagen

a) avslår 5 kap. 1 § tredje stycket regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),

b) ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen bör utreda hur reglerna om andra föravtal än förhandsavtal kan tydliggöras och skärpas och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2021/22:4520 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 1 och

2021/22:4552 av Viktor Wärnick m.fl. (M, L) yrkandena 1 och 2 samt avslår proposition 2021/22:171 punkt 1 i denna del.

Reservation 1 (S, V, MP)

2. Lagförslaget om intygsgivares oberoende

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) i de delar det avser 3 kap. 3 §.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2021/22:171 punkt 1 i denna del och avslår motion

2021/22:4623 av Ola Johansson (C) yrkande 3.

Reservation 2 (C)

3. Lagförslagen i övrigt

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),

2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

3. lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554),

4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

5. lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2021:516)

i de delar som inte omfattas av utskottets förslag ovan.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2021/22:171 punkterna 1 i denna del och 2–5.

4. Den framtida regleringen av förhandsavtal

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen bör utreda hur regleringen kring förhandsavtal kan skärpas och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2021/22:4520 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 2 och 3 samt

2021/22:4552 av Viktor Wärnick m.fl. (M, L) yrkandena 3 och 4.

Reservation 3 (S, V, MP)

5. Den framtida regleringen i övrigt

Riksdagen avslår motionerna

2021/22:4515 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2 samt

2021/22:4623 av Ola Johansson (C) yrkandena 1 och 2.

Reservation 4 (C)

Reservation 5 (V)

Stockholm den 2 juni 2022

På civilutskottets vägnar

Emma Hult

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Emma Hult (MP), Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Viktor Wärnick (M), Elin Lundgren (S), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Mikael Eskilandersson (SD), Leif Nysmed (S), Ola Johansson (C), Lars Püss (M), Roger Hedlund (SD), Sanne Lennström (S), Robert Hannah (L), Angelica Lundberg (SD), David Josefsson (M), Ola Möller (S) och Jon Thorbjörnson (V).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

Fyra motioner med sammanlagt tolv yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

Riksdagen riktade under 2020 tillkännagivanden till regeringen om att återkomma med förslag till åtgärder som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (bet. 2019/20:CU9 punkt 4, rskr. 2019/20:169 och bet. 2020/21:CU2 punkt 1 och 2, rskr. 2020/21:50). I betänkandet behandlas även den redovisning av hanteringen av tillkännagivandena som regeringen gör i propositionen.

Utskottet har tagit emot en skrivelse i ärendet.

Utskottets överväganden

Lagförslaget om andra föravtal än förhandsavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår regeringens förslag om att andra föravtal än förhandsavtal ska vara ogiltiga och gör ett tillkännagivande om att regeringen i stället bör utreda hur reglerna om andra föravtal kan tydliggöras och skärpas.

Jämför reservation 1 (S, V, MP).

Propositionen

Bakgrund

Ett förhandsavtal tecknas mellan bostadsrättsföreningen och köparen av bostadsrätten (förhandstecknaren). Genom avtalet blir bostadsrättsföreningen skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt förhandstecknaren, som i sin tur blir skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Förhandsavtalen tecknas ofta tidigt i byggprocessen. Regeringen lämnar i propositionen ett förslag som syftar till att andra föravtal än förhandsavtal ska vara ogiltiga. Exempel på avtal som ska vara ogiltiga är bl.a. bokningsavtal, reservationsavtal och optionsavtal, oavsett vilka som är avtalsparter.

Lagförslaget

Regeringen föreslår att andra avtal än förhandsavtal som har till syfte att det i framtiden ska ske en upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt ska vara ogiltiga. Förbudet ska dock inte omfatta optionsavtal om framtida överlåtelse av en bostadsrätt.

Skälen för regeringens förslag

Regeringen konstaterar (s. 44 f.) att användandet av t.ex. boknings- eller reservationsavtal riskerar att försvaga det skydd som är uppbyggt kring förhandsavtal och även att medföra ekonomiska risker för de som väljer att köpa nyproducerade bostadsrätter. Därför föreslår regeringen att det inte ska vara tillåtet att teckna liknande avtal. Regeringen anser vidare att inte heller optionsavtal om framtida upplåtelse av en bostadsrätt ska vara tillåtna. Som skäl anförs bl.a. följande (s. 45):

Regleringen av förhandsavtal bygger på en avvägning av parternas intressen med beaktande av tredje mans intressen, dvs. andra förhandstecknare eller bostadsrättshavare. En sådan avvägning har inte gjorts när det gäller optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt. Att vid sidan

av förhandsavtal tillåta optionsavtal utan att det finns några skyddsregler för tredje man eller optionshavaren framstår som utgångspunkt inte som lämpligt.

Flera remissinstanser anser emellertid att det kan finnas ett behov av optionsavtal i vissa situationer. *Fastighetsmäklarförbundet* menar exempelvis att optionsavtal om upplåtelse av en bostadsrättslägenhet fyller en funktion när ett byggföretag lämnar en s.k. köpgaranti till föreningen, dvs. när byggföretaget lovar att förvärva de bostäder i projektet som fortfarande är osålda vid en viss tidpunkt. Enligt regeringens uppfattning bör det dock vara möjligt att utforma en sådan köpgaranti så att den inte omfattas av ett förbud mot optionsavtal avseende upplåtelse av en viss bestämd lägenhet.

Sammantaget talar enligt regeringens mening därför övervägande skäl för att det inte bör vara möjligt att teckna optionsavtal gällande framtida upplåtelse av en viss bostadsrättslägenhet.

Motionerna

Lagförslaget om andra föravtal m.m.

I kommittémotion 2021/22:4552 av Viktor Wärnick m.fl. (M, L) föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag om att omöjliggöra andra föravtal än förhandsavtal (yrkande 1) och begärs ett tillkännagivande om att skyndsamt tydliggöra och skärpa villkoren för föravtal andra än förhandsavtal (yrkande 2). Även i kommittémotion 2021/22:4520 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 1 föreslås att regeringens förslag om att omöjliggöra andra föravtal än förhandsavtal ska avslås.

Utskottets ställningstagande

I likhet med regeringen anser utskottet att det är viktigt att konsumentskyddet stärks för de som köper en nyproducerad bostadsrätt. Mot denna bakgrund välkomnar utskottet regeringens proposition. Utskottet anser dock att regeringens förslag att andra föravtal än förhandsavtalet ska vara ogiltiga är alltför långtgående.

Affärsmodellen vid nyproduktion av bostadsrätter innebär i dag ofta att bostadsrättsföreningen är ansvarig för finansieringen men att en byggherre står för säkerheten. Bostadsrättsföreningen beviljas dock inte byggnadskreditiv (lån) förrän byggherren har fått en viss andel av lägenheterna bokade eller sålda. En förutsättning för finansieringen är alltså att byggherren kan knyta kunder till projektet i ett tidigt skede. Med regeringens förslag skulle den beskrivna affärsmodellen i många fall behöva ändras, vilket skulle riskera att få negativa konsekvenser för bostadsmarknaden. Den ökade ekonomiska risken för byggherren skulle t.ex. i förlängningen kunna leda till högre priser för nyproducerade bostadsrätter. Utskottet ser vidare en risk för att antalet projekt som en byggherre kan ha igång samtidigt skulle kunna påverkas. Eftersom finansieringen kan försvåras för mindre aktörer skulle förslaget även

kunna få en konkurrenshämmande effekt. Sammantaget skulle detta kunna leda till ett minskat byggande.

Av dessa skäl är utskottet inte berett att ställa sig bakom regeringens förslag om att andra föravtal än förhandsavtal ska vara ogiltiga. Riksdagen bör därför avslå regeringens förslag i den delen.

Utskottet anser att regeringen i stället bör utreda hur reglerna om andra avtal än förhandsavtal, vars syfte är framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt, skulle kunna tydliggöras och skärpas för att åstadkomma ett starkare konsumentskydd, utan att avtalen ska vara ogiltiga. Därefter bör regeringen återkomma till riksdagen med ett lagförslag. Faktorer som bör övervägas är enligt utskottet t.ex. hur länge dessa avtal ska kunna gälla och hur man kan begränsa de ekonomiska konsekvenserna för en konsument som vill frånträda ett avtal i förtid. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

Utskottets ställningstagande innebär bifall till motion 2021/22:4552 (M, L) yrkandena 1 och 2 samt motion 2021/22:4520 (KD) yrkande 1.

Lagförslaget om intygsgivares oberoende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens förslag om att förtydliga att tidigare samarbete mellan intygsgivare kan vara en omständighet som rubbar förtroendet för en intygsgivares oberoende och avslår en motion om avslag på propositionen i den delen.

Jämför reservation 2 (C).

Propositionen

Bakgrund

En ekonomisk plan ska vara försedd med intyg av två personer. Av ett sådant intyg ska det framgå bl.a. att förutsättningarna för registrering är uppfyllda, att uppgifterna i planen är riktiga samt att de beräkningar som gjorts är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar (3 kap. 2 § bostadsrättslagen). Bara de som har behörighet att utfärda intyg får vara intygsgivare (3 kap. 3 § bostadsrättslagen). Regeringen anför i propositionen att intygsgivarnas opartiskhet och oberoende behöver stärkas. Detta för att säkerställa intygsgivarnas fristående ställning och stärka kvaliteten i granskningen.

Lagförslaget

Regeringen föreslår att det tydligare ska framgå att ett tidigare samarbete mellan två intygsgivare kan vara en omständighet som rubbar förtroendet för en intygsgivares oberoende och som medför att personen inte får utses till intygsgivare samt att det införs ett krav på ansvarsförsäkring för intygsgivare.

Skälen för regeringens förslag

Som skäl för förslaget om intygsgivarnas oberoende anför regeringen bl.a. följande (s. 50 f.):

Parvis samarbete och samma uppdragstagare

Intygsgivarnas oberoende och opartiskhet är avgörande för kvaliteten av den utförda granskningen. Det har under lång tid ifrågasatts om intygsgivarna verkligen kan vara opartiska och oberoende när de får uppdraget och sitt arvode från bostadsrättsföreningen, vars syfte med uppdraget är att få den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen intygad (se t.ex. SOU 2000:2 s. 115–121).

I allmänhet finns det i den hittillsvarande regleringen inget som hindrar att t.ex. ett byggföretag återkommande anlitar samma intygsgivare för att granska de ekonomiska planerna i föreningar som byggföretaget är med och bildar. Detta kan dock leda till att det uppstår ett lojalitetsband mellan intygsgivarna och byggföretaget, vilket kan inverka negativt på förtroendet för intygsgivarna. Intygsgivarna är en viktig del i konsumentskyddet för de blivande bostadsrätthavarna. Enligt regelverket är intygsgivarna de enda utomstående som är ålagda att göra en saklig granskning av den ekonomiska planen. Det är därför enligt regeringen av stor vikt att intygsgivarnas granskning är opartisk, noggrann och präglad av saklighet. Det minskar risken för att ekonomiska planer intygas trots att de inte borde det.

Utredningen konstaterar att det i praktiken mer eller mindre regelmässigt förekommer att intygsgivare arbetar i par och att utbildningskonsulter rekommenderar de intygsgivare som tidigare har godkänt konsultens ekonomiska planer. Detta bekräftas också av *Bolagsverket* som uppger att de allra flesta intygsgivare i dag samarbetar i par eller mindre grupper och att de mycket sällan varierar vilka de samarbetar med. Även Riksrevisionen uppmärksammar den här problematiken i sin granskningsrapport. Där konstateras att det i dagens regelverk inte finns något som hindrar att bostadsutvecklare återkommande anlitar samma intygsgivare för att granska ekonomiska planer och att det därför finns en risk för att långvariga samarbeten kan leda till att det uppstår lojalitetsband mellan bostadsutvecklare och intygsgivare (se RiR 2020:3 s. 41).

Ett visst återkommande samarbete kan ibland vara oundvikligt. Den geografiska spridningen av intygsgivare och det begränsade antalet projekt inom vissa regioner gör det svårt att undvika att samma intygsgivare åtminstone ibland samarbetar. Ett sådant samarbete kan även ha vissa fördelar, t.ex. att de två intygsgivarna i viss utsträckning kan komplettera varandra i kompetenshänseende.

Samtidigt är det uppenbart att ett nära och långvarigt samarbete kan leda till ett lojalitetsband mellan utbildningskonsult, byggföretag och intygsgivare. Detta kan i sin tur rubba förtroendet för intygsgivarnas opartiskhet. Det går inte heller att bortse från att en ekonomisk beroendeställning kan uppstå mellan intygsgivare och byggföretag. Det kan medföra att intygsgivaren i sin granskning inte vill framstå som besvärlig eller pedantisk eftersom han eller hon är mån om att få nya uppdrag. Ett tätt samarbete mellan intygsgivarna kan även innebära att de litar på varandra alltför mycket eller delar upp arbetsuppgifterna i för stor utsträckning.

Risken för jäv bör minskas

En förutsättning för att intygsgivningen ska hålla en hög kvalitet är att intygsgivarna har en fristående ställning i förhållande till bostadsrättsföreningen och de aktörer som utformar den ekonomiska planen eller kostnadskalkylen. Enligt regeringens mening bör intygsgivarnas oberoende stärkas ytterligare och risken för jäv minskas. Även ständigt återkommande parvis samarbete bör därför undvikas. Som *Lagrådet* framhåller följer det redan av de hittillsvarande reglerna att ett möjligt förtroendeskadligt samarbete mellan intygsgivarna ska prövas redan av bostadsrättsföreningen (3 kap. 3 § andra stycket första meningen bostadsrättslagen). Detta bör förtydligas i lagtexten. I enlighet med *Lagrådets* förslag bör det också tydliggöras att bedömningen i jävsfrågan omfattar både intygsgivarnas opartiskhet och oberoende.

Motionen*Lagförslaget om intygsgivare*

I kommittémotion 2021/22:4623 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 3 föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag om ändringar av regelverket för intygsgivare i 3 kap. 3 § bostadsrättslagen. Motionärerna anför bl.a. att bostadsrättsföreningarna kommer att ha svårt att komma i kontakt med intygsgivare som är oberoende av varandra och att förslaget leder till onödig byråkrati.

Utskottets ställningstagande

Av de skäl som regeringen redogör för i propositionen anser utskottet att det bör förtydligas i bostadsrättslagen att tidigare samarbete med den andra intygsgivaren kan vara en omständighet som rubbar intygsgivarens oberoende och som medför att personen inte får utses till intygsgivare.

Riksdagen bör därför anta regeringens lagförslag i denna del och avslå motionsyrkandet.

Lagförslagen i övrigt**Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen antar regeringens lagförslag i övriga delar. Förslagen syftar till att stärka det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt och innebär bl.a. att en förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det, att upplåtelseavtal ska innehålla ett bestämt datum för tillträde, att kraven på den ekonomiska planen ska skärpas och att en medlem i en bostadsrättsförening inte ska kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.

Propositionen

Bakgrund

Regeringen anför i propositionen att det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt behöver stärkas. Marknaden för bostadsrätter har förändrats markant de senaste årtiondena, bl.a. har det genomsnittliga priset för både nyproducerade och äldre bostadsrätter stigit snabbt. Detta förhållande har gjort att hushållen tar betydligt större lån än tidigare för att kunna finansiera sina bostadsköp. Regeringen konstaterar i propositionen att lagstiftningen inte har utvecklats i takt med marknaden. En köpare av en nyproducerad bostadsrätt tar i dag en stor privatekonomisk risk men omfattas inte av ett konsumentskydd likvärdigt det som finns på andra marknader. Regeringen föreslår därför lagändringar som bl.a. syftar till att förstärka konsumentskyddet för bostadsrättsköparen.

Propositionens huvudsakliga innehåll

För att öka tryggheten för den som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt och för de som redan är medlemmar i en bostadsrättsförening lämnar regeringen ett antal lagförslag. En nyhet som föreslås är att en förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. Därtill föreslås att en betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet. En annan nyhet är att den beräknade tiden för upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt, som anges i ett förhandsavtal, inte ska få omfatta ett tidsintervall om mer än tre månader.

Regeringen föreslår även ändringar vad gäller upplåtelseavtalens innehåll, bl.a. föreslås att upplåtelseavtalet ska innehålla ett bestämt datum för tillträde, om bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen.

Nya regler ska införas vad gäller kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen.

Regeringen föreslår vidare att det som huvudregel inte längre ska vara möjligt att avvika från regeln om en röst per medlem genom en bestämmelse i föreningens stadgar.

Dessutom föreslår regeringen att en bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2024 i den del som avser den ekonomiska planen och intygsgivarna och i övrigt den 1 januari 2023.

Riksdagens tillkännagivanden

Riksdagen riktade under 2020 flera tillkännagivanden till regeringen om att återkomma med förslag till åtgärder som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I ett tillkännagivande våren 2020 uppgav riksdagen att regeringen borde överväga att komplettera Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) med ytterligare

förslag. Enligt tillkännagivandet bör regeringen återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden (bet. 2019/20:CU9 punkt 4, rskr. 2019/20:169).

I två tillkännagivanden hösten 2020 underströk riksdagen att konsumentskyddet för den som köper en nyproducerad bostadsrätt behöver förstärkas på flera sätt. Enligt tillkännagivandena ska regeringen återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet vid försenade bostadsrätts-entreprenader samt återkomma med förslag som dels säkerställer att konsumenter får tillräcklig och anpassad information om riskerna inför ett köp, dels förtydligar fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roller och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion (bet. 2020/21:CU2 punkt 1 och 2, rskr. 2020/21:50).

Genom förslagen i propositionen anser regeringen att riksdagens tillkännagivanden är slutbehandlade.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet dels avslagit regeringens lagförslag när det gäller att andra föravtal än förhandsavtal ska vara ogiltiga, dels ställt sig bakom regeringens lagförslag när det gäller intygsgivarnas oberoende. Utskottet har nu att ta ställning till resterande delar av regeringens lagförslag.

Det har inte väckts någon motion som går emot att riksdagen antar regeringens lagförslag i övriga delar. Utskottet anser att regeringens förslag är väl avvägda och kommer att stärka det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt. Av de skäl som regeringen anför i propositionen anser utskottet att riksdagen bör anta lagförslagen.

När det gäller riksdagens tillkännagivanden delar utskottet regeringens bedömning om att tillkännagivandena får anses slutbehandlade genom de förslag som lämnas i propositionen.

Den framtida regleringen av förhandsavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen bör utreda hur regleringen kring förhandsavtal kan skärpas och tillkännager detta för regeringen.

Jämför reservation 3 (S, V, MP).

Motionerna

Den framtida regleringen om förhandsavtal

I kommittémotion 2021/22:4552 av Viktor Wärnick m.fl. (M, L) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att tidpunkten för tillträde ska uppges i

förhandsavtalet (yrkande 3) och om att kunden, i de fall tillträde inte ges inom det i förhandsavtalet givna tidsspannet, ska ha rätt att frånträda avtalet (yrkande 4). Samma förslag som de två sistnämnda läggs fram i kommittémotion 2021/22:4520 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 2 och 3.

Propositionen

Lagförslagen om förhandsavtal

Regeringen föreslår ett starkare skydd för den som tecknar ett förhandsavtal genom att kraven på information skärps, bl.a. ska en bostadsrättsförening som vill ingå ett förhandsavtal lämna förhandstecknaren ett bindande erbjudande i en handling eller i någon annan läsbar och varaktig form.

Enligt regeringens förslag ska erbjudandet innehålla samtliga avtalsvillkor och tillsammans med det ska föreningen lämna klar och begriplig information om bl.a. de viktigaste stegen i byggprojektet, föreningens ekonomi, privatekonomiska risker förknippade med avtalet och möjligheter att frånträda avtalet. Ett förhandsavtal som ingås i strid med reglerna om erbjudande och information ska inte vara bindande för förhandstecknaren. Ringa brister i den information som lämnas tillsammans med erbjudandet ska dock inte få åberopas.

Regeringen konstaterar i propositionen (s. 32) bl.a. att processen när en bostadsrättsförening bildas vid nyproduktion är komplex och svår att förstå för många. 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. Om det sker ändringar i avtalet mellan den byggande föreningen och byggföretaget, bör förhandstecknaren informeras om detta. Han eller hon bör också informeras om de olika stegen i processen fram till tillträdet, bl.a. vad som gäller i fråga om upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt och tillträdet till lägenheten. Information bör också lämnas om vid vilken tidpunkt de olika stegen, däribland tillträdet, beräknas inträffa.

Regeringen föreslår vidare ytterligare krav vad gäller förhandsavtalets innehåll, bl.a. ska det krävas en underskrift av parterna och i avtalet ska anges om mark och utrymmen utanför lägenheten omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt samt en uppgift om det bygglov som gäller för föreningens hus.

Regeringen föreslår även att den beräknade tiden för upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt som anges i ett förhandsavtal inte ska få avse ett tidsintervall om mer än tre månader. Detta för att stärka konsumentskyddet vid försenade bostadsrättsentreprenader. Vad gäller att ange en mer preciserad tidpunkt för tillträde till bostadsrättslägenheten redan i förhandsavtalet anför regeringen bl.a. följande (s. 39):

Några remissinstanser, däribland *Byggföretagen* och *Bofrämjandet*, anser att det också bör införas ett krav på att en tidpunkt för tillträde till lägenheten ska anges redan i förhandsavtalet. Det saknas emellertid beredningsunderlag för en sådan mer långtgående åtgärd. Som anges i

avsnitt 4 avser regeringen dock att noga följa effekterna av förslagen i propositionen och kan återkomma med förslag på nya åtgärder om det behövs. Det kan också framhållas att den information som enligt avsnitt 5.1 ska lämnas innan ett förhandsavtal ingås ska innehålla en uppgift om vilken tidpunkt som tillträdet beräknas till. Dessutom kan det antas att förslaget i avsnitt 8.2 om en reglering av upplåtelseavtalets innehåll när det gäller tidpunkten för tillträde kommer att minska möjligheten att senarelägga tillträdet i upplåtelseavtalet, jämfört med vad som är förutsatt när förhandsavtalet ingås.

Dessutom anser regeringen att möjligheterna att frånträda förhandsavtalet bör utökas, t.ex. om upplåtelsen av lägenheten med bostadsrätt inte sker inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelse och förseningen inte beror på förhandstecknaren. Det ska alltså inte längre krävas att förseningen har orsakats av föreningens försummelse. En förhandstecknare ska även efter uppsägning ges möjlighet att genast frånträda förhandsavtalet om lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

Utskottets ställningstagande

Regeringen föreslår i propositionen flera tydliggöranden vad gäller förhandsavtalen, vilket i och för sig är positivt. I propositionen saknas dock ett förslag om att tidpunkten för tillträde ska anges redan i förhandsavtalet, eftersom regeringen anser att det saknas beredningsunderlag för en sådan långtgående åtgärd. Utskottet anser inte att detta är tillfredsställande eftersom tidpunkten för tillträdet till bostaden är en av de viktigaste uppgifterna för en konsument när ett förhandsavtal skrivs.

Utskottet anser därför att regeringen bör utreda hur regleringen kring förhandsavtal kan skärpas när det gäller den beräknade tiden för tillträde, för att ytterligare stärka konsumentskyddet, och sedan återkomma till riksdagen med ett lagförslag. Enligt utskottet bör utgångspunkten vara att den beräknade tillträdestiden ska anges i förhandsavtalet, t.ex. som ett tidsintervall om tre månader. Vidare bör konsumenten ha rätt att frånträda avtalet om han eller hon inte får tillträde till lägenheten inom det angivna tidsintervallet och förseningen inte beror på konsumenten eller något förhållande på hans eller hennes sida. Vad som anförts bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Detta innebär bifall till motionerna 2021/22:4552 (M, L) yrkandena 3 och 4 och 2021/22:4550 (KD) yrkandena 2 och 3.

Den framtida regleringen i övrigt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att den ekonomiska planen ska redovisa fastighetens underhållsbehov de kommande 30 åren och att underhållsplanen ska hållas uppdaterad. Vidare avslår riksdagen motionsyrkanden om ytterligare begränsningar av stadgebestämmelserna om medlemmarnas rösträtt och att regeringen ska utreda möjligheten att införa lagstiftning om tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningar.

Jämför reservation 4 (C) och 5 (V).

Motionerna

Den framtida regleringen av den ekonomiska planen

I kommittémotion 2021/22:4623 av Ola Johansson m.fl. (C) föreslås tillkännagivanden om den ekonomiska planen. Motionärerna anser att en teknisk underhållsplan ska redovisa fastighetens underhållsbehov de kommande 30 åren (yrkande 1) och att krav bör ställas på att underhållsplanen hålls uppdaterad under den angivna tiden och därefter (yrkande 2).

Den framtida regleringen av medlemmarnas rösträtt

I kommittémotion 2021/22:4515 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) anför motionärerna att ytterligare begränsningar är motiverade av vilka stadgebestämmelser om rösträtt som ska vara godtagbara. Motionärerna begär därför ett tillkännagivande till regeringen om att ytterligare begränsningar görs om stadgebestämmelser om rösträtt (yrkande 1). Vidare föreslås ett tillkännagivande om att regeringen bör utreda möjligheten att införa en lagstiftning om tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningar (yrkande 2).

Propositionen

Lagförslagen om den ekonomiska planen

Regeringen föreslår att det i den ekonomiska planen bl.a. ska ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Ytterligare bestämmelser om den ekonomiska planens innehåll föreslås tas in i bostadsrättslagen.

Skälen för regeringens förslag

Som skäl för sina förslag anför regeringen bl.a. följande (s. 47 f.):

Enligt de hittillsvarande reglerna finns det inget tydligt krav på att den ekonomiska planen ska innehålla något om framtida underhållsbehov på längre sikt, förutom att det i den ekonomiska prognosen ska finnas en uppgift om kostnad för underhåll. Enligt bostadsrättsförordningen ska den ekonomiska planen dessutom 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. Men av Boverkets allmänna råd framgår det att beskrivningen främst är aktuell vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

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. 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 enligt regeringens mening som lämpligare att ta in kravet i bostadsrättslagen. Med beaktande av att en fastighets livslängd är lång och att större underhållsbehov kan förväntas uppstå först efter omkring 30 år bör den tekniska underhållsplanen, i motsats till vad bl.a. *Bofrämjandet* och *Byggföretagen* anför, omfatta en längre tidsperiod. Den tekniska underhållsplanen bör därför omfatta de kommande 50 åren.

Bofrämjandet, *Byggföretagen* och *Kronofogdemyndigheten* anser att det även bör ställas krav på att den tekniska underhållsplanen ska hållas uppdaterad. Det är naturligt att i samband med att den ekonomiska planen upprättas också ställa krav på en teknisk underhållsplan. En ny ekonomisk plan tas dock därefter enbart fram om föreningen i ett senare skede ska upplåta nya lägenheter med bostadsrätt och något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet har inträffat (3 kap. 4 § bostadsrättslagen). Ett lagkrav på att den tekniska underhållsplanen utöver detta ska hållas uppdaterad skulle innebära en stor administrativ börda för föreningarna. Enligt regeringen saknas det tillräckliga skäl för ett sådant krav. Det är dock sannolikt att många av de föreningar som har en teknisk underhållsplan när de bildas kommer att välja att hålla planen uppdaterad.

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. Detta ger också ett tydligare stöd för de verkställighetsföreskrifter som finns i bostadsrättsförordningen. Förslaget i den delen innebär ingen ändring i sak, i motsats till vad Sveriges advokatsamfund synes utgå från.

Lagförslaget om medlemmarnas rösträtt

Regeringen föreslår att möjligheten att kunna avvika från principen om en röst per medlem i en bostadsrättsförenings stadgar tas bort. En bestämmelse med sådant innehåll ska alltså inte gälla. Avvikelser i stadgarna från principen om en röst per medlem föreslås dock vara tillåtna om det handlar om en begränsning av rösträtten för medlemmar som enbart innehar en bostadsrätt

som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt ska de endast ha en röst.

Skälen för regeringens förslag

Som skäl för sitt förslag anför regeringen bl.a. följande (s. 65 f.):

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 tillsammans endast en röst (9 kap. 14 § 1 bostadsrättslagen). Det är möjligt att avvika från lagens regler genom en bestämmelse i stadgarna.

— — —

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 tillskansas 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 över förvaltningen, som missköts grovt.

Regeringen har nyligen vidtagit åtgärder för att underlätta för en minoritet av medlemmarna att få insyn i en föreningens 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 behöver emellertid göras mer för att förhindra att en sådan här situation över huvud taget uppstår.

Malmö stad lyfter frågan om det borde vara möjligt att besluta om tvångsförvaltning av en bostadsrättsfastighet (dnr Ju2021/02560). Det finns dock enligt regeringens mening mer välriktade åtgärder som skulle kunna vidtas för att komma till rätta med grundproblemet, som är att en medlem genom bestämmelser i stadgarna kan få ett oproportionerligt inflytande i en förening.

Med hänsyn till bostadsrättsföreningarnas särdrag jämfört med andra ekonomiska föreningar bör det enligt regeringens mening som utgångspunkt inte vara tillåtet att i sådana föreningar avvika från principen om lika 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 ska alltså inte vara möjligt för en medlem i en bostadsrättsförening att

tillskansa sig ett oproportionerligt inflytande genom en bestämmelse i stadgarna.

Som utgångspunkt bör alltså principen om en röst per medlem gälla. *Bostadsrätterna* tar emellertid upp en situation då det kan vara legitimt att differentiera rösträtten. Det handlar om medlemmar som endast innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme (jfr 1 kap. 5 § andra stycket bostadsrättslagen). Det förekommer att innehavare av den typen av bostadsrätter i stadgarna ges begränsad rösträtt på stämman, t.ex. en tiondels röst. Sådana stadgebestämmelser framstår som godtagbara och bör tillåtas. I enlighet med *Lagrådets* synpunkt bör möjligheten till avvikelse från regeln om lika rösträtt för sådana medlemmar endast gälla begränsningar av rösträtten.

För bostadsrättsföreningar gäller som nämns ovan dessutom som utgångspunkt att flera medlemmar som innehar en bostadsrätt gemensamt enbart har en röst. Förslaget i promemorian innebär att det även fortsättningsvis skulle vara möjligt att i stadgarna besluta att sådana medlemmar ska ha varsin röst. Flera remissinstanser invänder mot detta. De pekar på att en sådan kvarvarande möjlighet till avvikelse från huvudregeln skulle kunna missbrukas genom att ett stort antal personer anges inneha en bostadsrätt gemensamt, vilket säkrar en oproportionerlig andel av rösterna för deras räkning. Regeringen delar denna farhåga och anser att möjligheten till avvikande stadgebestämmelser även i denna del bör tas bort.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens förslag att det i den ekonomiska planen ska ingå en teknisk underhållsplan för de kommande 50 åren. Som framgår ovan gör regeringen bedömningen att ett lagkrav om att den tekniska underhållsplanen ska hållas kontinuerligt uppdaterad skulle innebära en alltför stor administrativ börda för bostadsrättsföreningarna och att det saknas tillräckliga skäl för ett sådant krav. Utskottet instämmer i det som regeringen anför i denna del. Det framstår vidare som sannolikt, vilket också regeringen konstaterar, att många bostadsrättsföreningar, som har en teknisk underhållsplan när de bildas, kommer att välja att hålla planen uppdaterad även utan ett lagkrav. Sammanfattningsvis anser utskottet att den reglering som nu införs är väl avvägd, och utskottet är inte berett att ställa sig bakom förslagen om att underhållsplanen endast ska omfatta de kommande 30 åren och att det ska införas lagkrav om att hålla planen uppdaterad. Utskottet avstyrker därför motion 2021/22:4623 (C) yrkandena 1 och 2.

När det sedan gäller förslagen i motion 2021/22:4515 (V) yrkandena 1 och 2 konstaterar utskottet att det lagförslag som utskottet ställt sig bakom vad gäller medlemmarnas rösträtt innebär en tydlig inskränkning av bostadsrättsföreningarnas möjligheter att ha avvikande stadgebestämmelser vad gäller rösträtten. Utskottet delar vidare regeringens uppfattning att det finns andra mer välriktade åtgärder som skulle kunna vidtas för att komma till rätta med grundproblemet, som är att en medlem genom bestämmelser i stadgarna kan få ett oproportionerligt inflytande i föreningen, än att införa

möjligheten att tvångsförvalta bostadsrättsföreningar. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Reservationer

1. Lagförslaget om andra föravtal än förhandsavtal, punkt 1 (S, V, MP)

av Emma Hult (MP), Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Sanne Lennström (S), Ola Möller (S) och Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar 5 kap. 1 § tredje stycket regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2021/22:171 punkt 1 i denna del och avslår motionerna

2021/22:4520 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 1 och

2021/22:4552 av Viktor Wärnick m.fl. (M, L) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

I praktiken används ofta andra slags föravtal än förhandsavtal i inledningsskedet av ett köp av en nyproducerad lägenhet, t.ex. boknings- eller reservationsavtal. Liksom regeringen ser vi en risk för att användandet av andra typer av föravtal försvagar det skydd som är uppbyggt kring förhandsavtalen. Detta är särskilt uttalat i de situationer då avtalet inte efterföljs av ett förhandsavtal utan direkt av ett upplåtelseavtal. Användningen av andra typer av föravtal än det lagstadgade förhandsavtalet medför också ekonomiska risker för de som väljer att köpa nyproducerade bostadsrätter. Det kan vidare ifrågasättas om inte tecknandet av föravtal med byggföretag och krav på erläggande av bokningsavgift utgör sätt att kringgå bestämmelserna om förhandsavtal och förskott i bostadsrättslagen. Några krav på avtalens utformning eller innehåll finns inte, än mindre på att byggföretagen måste tillhandahålla någon kalkyl eller plan. Även om ett boknings- eller reservationsavtal inte är bindande i den bemärkelsen att den bostadssökande åläggs att fullfölja köpet uppstår det ändå en slags bundenhet då den bostadssökande ofta inte har full frihet att frånträda avtalet utan att förlora hela eller en del av bokningsavgiften.

Som regeringen påpekar i propositionen bygger regleringen av förhandsavtal dessutom på en avvägning av parternas intressen med beaktande av tredje mans intressen, dvs. andra förhandstecknare eller bostadsrättshavare. En sådan avvägning har inte gjorts när det gäller optionsavtal om upplåtelse av bostadsrätt. I likhet med regeringen anser vi att det som utgångspunkt inte

framstår som lämpligt att vid sidan av förhandsavtal tillåta optionsavtal utan att det finns några skyddsregler för tredje man eller optionshavaren.

Det förtjänar avslutningsvis att understrykas att regeringens förslag inte innebär att man förbjuder optionsavtal om framtida överlåtelse av en bostadsrätt. Förslaget hindrar alltså inte de framgångsrika modeller med t.ex. hyrköp som har utarbetats för att underlätta unga vuxnas inträde på bostadsrättsmarknaden. Inte heller hindrar förslaget att ett byggföretag som behöver undersöka marknadsförutsättningarna använder sig av oförbindande intresseanmälningar.

Mot denna bakgrund anser vi att regeringens lagförslag i denna del är både nödvändigt och välavvägt, och det finns därmed inte heller skäl för riksdagen att göra ett tillkännagivande till regeringen i frågan. Riksdagen bör alltså anta regeringens lagförslag om att andra avtal än förhandsavtal ska vara ogiltiga samt avslå motionerna 2021/22:4522 (M, L) yrkandena 1 och 2, samt 2021/22:4520 (KD) yrkande 1.

2. Lagförslaget om intygsgivares oberoende, punkt 2 (C)

av Ola Johansson (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) i de delar det avser 3 kap. 3 §.

Därmed bifaller riksdagen motion 2021/22:4623 av Ola Johansson (C) yrkande 3 och avslår proposition 2021/22:171 punkt 1 i denna del.

Ställningstagande

Jag ser vissa risker med regeringens förslag när det gäller intygsgivarnas oberoende. En oönskad effekt av regleringen kan bli att bostadsrättsföreningarna får svårt att komma i kontakt med två intygsgivare som är oberoende av varandra. Förslaget kommer vidare att leda till onödig byråkrati och regelkrångel. Liknande synpunkter har också lyfts fram av flera remissinstanser. Av dessa skäl menar jag att den föreslagna regleringen om intygsgivarnas oberoende är alltför långtgående. Riksdagen bör därför avslå regeringens förslag i denna del och bifalla motionsyrkandet.

3. Den framtida regleringen av förhandsavtal, punkt 4 (S, V, MP)

av Emma Hult (MP), Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Sanne Lennström (S), Ola Möller (S) och Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår motionerna

2021/22:4520 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 2 och 3 samt

2021/22:4552 av Viktor Wärnick m.fl. (M, L) yrkandena 3 och 4.

Ställningstagande

Vi kan konstatera att regeringen har uppmärksammat frågan om att ange en tidpunkt för tillträde i förhandsavtal men att regeringen har ansett att det saknas ett beredningsunderlag för en sådan långtgående åtgärd. Regeringen anför dock att den noga kommer att följa effekterna av förslagen i propositionen och återkomma med förslag på nya åtgärder om det behövs.

I sammanhanget är det också värt att understryka att den information som enligt regeringens förslag ska lämnas innan ett förhandsavtal ingås ska innehålla en uppgift om vilken tidpunkt som tillträdet beräknas till. Vi delar vidare regeringens uppfattning att det kan antas att den skärpta regleringen av upplåtelseavtalets innehåll när det gäller tidpunkten för tillträde kommer att minska möjligheten att senarelägga tillträdet i upplåtelseavtalet, jämfört med vad som är förutsatt när förhandsavtalet ingås. Till detta kommer att möjligheterna att frånträda förhandsavtalet, bl.a. vid förseningar, utökas genom regeringens förslag.

Med hänsyn till förslagen i propositionen, och eftersom regeringen avser att återkomma med förslag på nya åtgärder om det behövs, finns det inte skäl för riksdagen att göra något tillkännagivande om att tidpunkten för tillträde ska uppges i förhandsavtalet. Motionerna bör därför avslås.

4. Den framtida regleringen i övrigt, punkt 5 (C)

av Ola Johansson (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2021/22:4623 av Ola Johansson (C) yrkandena 1 och 2 samt avslår motion

2021/22:4515 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Flera av regeringens lagförslag ökar tydligheten vid ingåendet av förhandsavtal och köp av en bostadsrätt. Jag välkomnar därför majoriteten av förslagen. Vad gäller förslaget om att den ekonomiska planen ska innehålla en teknisk underhållsplan för de kommande 50 åren, bedömer jag dock att det är en alltför lång tid. I likhet med ett flertal remissinstanser anser jag att den ekonomiska planen i stället bör sträcka sig över en tidsperiod om 30 år. Jag delar också remissinstansernas synpunkter om att krav bör ställas på att planen ska hållas uppdaterad och aktuell under fastighetens livstid. Om så inte sker kommer föreningens medlemmar att riskera att påverkas av oförändrade och inaktuella planer under lång tid. En levande och aktuell underhållsplan kan vidare vara ett medel för styrelsen att planera och genomföra ett underhåll samt vara en möjlighet för medlemmarna att hålla sig informerade och påverka planen. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Vad som anförs bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

5. Den framtida regleringen i övrigt, punkt 5 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2021/22:4515 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkandena 1 och 2 samt avslår motion

2021/22:4623 av Ola Johansson (C) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Liksom de flesta remissinstanser och aktörer i bostadsbranschen anser jag att det är hög tid att genomföra de förändringar som föreslås i propositionen och därför ställer jag mig positiv till de flesta lagförslagen. Regeringens förslag att skärpa medlemmarnas rösträtt är ett steg i rätt riktning. Dock anser jag, tillsammans med remissinstanser som bl.a. Ekobrottsmyndigheten, Byggföretagen, Bostadsrättsägarnas riksförbund och Riksbyggen, att fler begränsningar är motiverade. Därför bör regeringen se över utformningen av reglerna så att ytterligare begränsningar införs vad gäller vilka stadgebestämmelser om rösträtt som ska vara godtagbara.

Jag anser vidare att det bör finnas en möjlighet att tvångsförvalta en bostadsrättsfastighet. En sådan åtgärd skulle innebära ett ytterligare skydd för bostadsrätthavare vid grov misskötsel av fastigheten. Frågan bör därför utredas. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Vad som anförs bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i årsredovisningslagen (1995:1554).
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2021:516).

Följdmotionerna

2021/22:4515 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skärpa skrivningarna så att ytterligare begränsningar görs rörande vilka stadgebestämmelser om rösträtt som ska vara godtagbara och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att införa en lagstiftning om tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

2021/22:4520 av Larry Söder m.fl. (KD):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om att omöjliggöra andra föravtal än förhandsavtal.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tidpunkten för tillträde ska uppges i förhandsavtalet och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kunden i de fall tillträde inte ges inom det i förhandsavtalet givna tidsspannet ska ha rätt att frånträda avtalet och tillkännager detta för regeringen.

2021/22:4552 av Viktor Wärnick m.fl. (M, L):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om att omöjliggöra andra föravtal än förhandsavtal.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skyndsamt tydliggöra och skärpa villkoren för föravtal andra än förhandsavtal och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tidpunkten för tillträde ska uppges i förhandsavtalet och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kunden i de fall tillträde inte ges inom det i förhandsavtalet givna tidsspannet ska ha rätt att frånträda avtalet, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2021/22:4623 av Ola Johansson (C):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en teknisk underhållsplan ska redovisa fastighetens underhållsbehov de kommande 30 åren och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att krav bör ställas på att underhållsplanen under den angivna tiden och även därefter hålls uppdaterad och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen avslår förslaget om ändringar av regelverket för intygsgivare i bostadsrättslagens 3 kap. 3 §.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

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

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)¹

dels att 5 kap. ska upphöra att gälla,

dels att nuvarande 3 kap. 3 a § ska betecknas 3 kap. 3 b §,

dels att 3 kap. 1 och 3 §§, 4 kap. 2 och 5 §§, 7 kap. 7, 12 a, 18, 20, 21 och 24 §§, 9 kap. 14 §, 10 kap. 1 a och 3 §§ och 11 kap. 3 och 5 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas ett nytt kapitel, 5 kap., och två nya paragrafer, 3 kap. 1 a och 3 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.1 §²

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

¹ Senaste lydelse av
5 kap. 2 § 2004:247
5 kap. 3 § 2003:31
5 kap. 5 § 2004:247
5 kap. 6 § 2003:383
5 kap. 7 § 1995:1464

5 kap. 8 § 1995:1464.

² Senaste lydelse 2004:247.

ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. Av planen ska det också framgå om förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § är uppfyllda.

I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren.

3 §³

Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för *dennes* opartiskhet. *Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos företag, organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.*

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för *hans eller hennes* opartiskhet eller oberoende. *En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.*

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

3 a §

De som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om

³ Senaste lydelse 2009:1080.

valet av intygsgivare strider mot 3 §.

4 kap.

2 §⁴

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan *eller på en föreningsstämma*, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt *utan tillstånd av Bolagsverket*.

Bolagsverket *skall* lämna tillstånd om

1. en ekonomisk plan har registrerats och

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen till bostadsrättshavarna *jämte, i förekommande fall, upplåtelseavgift*.

Bolagsverket *skall* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan ett år *förflutit efter* det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. *Har* talan om ersättning väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

Innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt. *En lägenhet får dock upplåtas om Bolagsverket lämnar tillstånd till det.*

Bolagsverket *ska* lämna tillstånd om

2. föreningen ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av insatsen *och, i förekommande fall, upplåtelseavgift* till bostadsrättshavarna.

Bolagsverket *ska* på begäran av föreningen återställa säkerheten sedan *det har gått* ett år *från* det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma. *Om en* talan om ersättning *har* väckts före utgången av denna tid, får säkerheten dock inte återställas förrän målet är slutligt avgjort och föreningens betalningsskyldighet har fullgjorts.

5 §⁵

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt *skall ske* skriftligen, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I *upplåtelsehandlingen* skall följande anges: parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser *samt* de belopp som *skall* betalas som insats och årsavgift *samt* i förekommande fall upplåtelseavgift.

Ett avtal som innebär att en lägenhet *upplåts* med bostadsrätt *ska upprättas* skriftligen *och skrivas under av parterna*, om inte något annat följer av lagen (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar.

I *upplåtelseavtalet* ska följande anges:

1. parternas namn,
2. den lägenhet *med eventuell mark och andra utrymmen* som upplåtelsen avser, *och*

⁴ Senaste lydelse 2004:247.

⁵ Senaste lydelse 1993:411.

3. de belopp som *ska* betalas som insats, årsavgift *och*, i förekommande fall, upplåtelseavgift.

Om bostadsrättshavaren inte ska få tillträde till lägenheten när upplåtelseavtalet ingås, ska det också anges från vilket datum som tillträde medges.

5 kap. Förhandsavtal

Rätt att ingå förhandsavtal

1 § En bostadsrättsförening får ingå ett avtal om att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt en person som tecknar sig för lägenheten (förhandstecknaren). Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

Ett förhandsavtal innebär att föreningen är skyldig att upplåta lägenheten med bostadsrätt åt förhandstecknaren. Förhandstecknaren är för sin del skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt.

Ett annat avtal än ett förhandsavtal vars syfte är framtida upplåtelse av en viss lägenhet med bostadsrätt är ogiltigt.

Erbjudande om förhandsavtal

2 § 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 förhandstecknaren. Erbjudandet ska innehålla samtliga avtalsvillkor. Förhandstecknaren ska ges en betänketid om minst sju dagar för att överväga erbjudandet.

Information som ska lämnas tillsammans med erbjudandet

3 § Tillsammans med och i samma form som ett erbjudande enligt 2 § ska bostadsrättsföreningen lämna klar och begriplig information om

1. föreningens 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 till lägenheten, med uppgift om vid vilken tidpunkt stegen 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 av parterna när förhandsavtalet ingås,

7. huruvida och under vilka förutsättningar som de beräknade avgifterna enligt 4 § 5 kan komma att förändras innan lägenheten upplåts med bostadsrätt,

8. den rätt att få information om väsentliga avvikelser från vad som är avtalat som förhandstecknaren har enligt 11 §,

9. vilket direkt eller indirekt inflytande som byggföretaget eller andra utomstående har eller kommer att ha i föreningen,

10. huruvida och under vilka förutsättningar som föreningen har möjlighet att rikta krav mot byggföretaget vid dröjsmål eller om fel upptäcks i föreningens hus, och

11. den rätt att efter uppsägning frånträda förhandsavtalet som finns enligt 13 §, villkoren för att frånträda avtalet och den rätt till ersättning som förhandstecknaren har enligt 15 § om avtalet frånträds.

Avtalets innehåll

4 § Ett förhandsavtal ska upprättas skriftligen och skrivas under av parterna. I avtalet ska följande anges:

1. parternas namn,
2. den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som avses bli upplåten med bostadsrätt,
3. uppgifter om det bygglov som gäller för föreningens hus,
4. beräknad tid för upplåtelsen,
5. de beräknade avgifterna för bostadsrätten, och
6. belopp som lämnas i förskott, om sådant förekommer.

5 § Den beräknade tiden för upplåtelsen får inte avse ett tidsintervall om mer än tre månader.

6 § 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 uppgifter som lämnas i kalkylen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar, och
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 förhandsavtalet ingås.

Ogiltighet

7 § Ett förhandsavtal som ingås i strid med 4–6 §§ är ogiltigt.

Ett förhandsavtal som ingås utan att 2 och 3 §§ följs är inte bindande för förhandstecknaren. En ringa brist i den information som ska lämnas enligt 3 § får dock inte åberopas.

Rätt att ta emot förskott

8 § En bostadsrättsförening får ta emot förskott för en bostadsrätt endast av den som har tecknat ett förhandsavtal och om Bolagsverket har lämnat föreningen tillstånd att ta emot förskott.

Ett förskott får omfatta ett belopp som motsvarar högst den beräknade insatsen för bostadsrätten.

Om föreningen har tagit emot ett belopp som överstiger vad som följer av andra stycket, har förhandstecknaren rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635).

9 § Bolagsverket ska lämna tillstånd till en bostadsrättsförening att ta emot förskott, om

1. det finns en kalkyl över kostnaderna för projektet, granskad enligt 6 §, och
2. föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandstecknarna.

Bolagsverket ska på begäran av föreningen återställa säkerheten efter det att lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt eller mottagna förskott har återbetalats.

Överlåtelse eller pantsättning av förhandsavtalet

10 § Förhandstecknaren får inte sätta någon annan än sin make eller sambo i sitt ställe eller pantsätta sin rätt enligt förhandsavtalet. En överlåtelse eller pantsättning i strid med detta är ogiltig.

Information om väsentliga avvikelser

11 § Bostadsrättsföreningen ska så snart som möjligt skriftligen informera förhandstecknaren om det kan förutses att väsentliga avvikelser kommer att ske från det som är avtalat.

När ett förhandsavtal upphör att gälla vid ombildning

12 § Ett förhandsavtal som avser en lägenhet i ett hus som föreningen har förvärvat eller avser att förvärva för ombildning till bostadsrätt upphör att gälla om förhandstecknarens hyresrätt till lägenheten upphör innan bostadsrätten upplåtits.

Avtalet upphör dock inte att gälla om förhandstecknaren har satt sin make eller sambo i sitt ställe och denne har övertagit hyresrätten till lägenheten.

Förhandstecknarens rätt att frånträda förhandsavtalet

13 § Förhandstecknaren får efter uppsägning genast frånträda avtalet, om

1. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt senast vid inflyttningen och förhandstecknaren inte redan innehar lägenheten med hyresrätt,
2. lägenheten inte upplåts med bostadsrätt inom skälig tid efter den beräknade tiden för upplåtelsen och detta inte beror på förhandstecknaren eller på något förhållande på hans eller hennes sida,
3. de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som anges i förhandsavtalet, eller
4. lägenheten eller andra delar av föreningens hus eller mark väsentligen avviker från vad som avtalats.

En förhandstecknare som vill frånträda avtalet enligt första stycket 3 eller 4 ska säga upp avtalet av den anledningen inom tre månader från den dag då han eller hon fick kännedom om den högre avgiften respektive avvikelsen.

14 § Om en förhandstecknare har biträtt ett beslut om förvärv av ett hus för ombildning till bostadsrätt enligt 9 kap. 19 §, upphör avtalet i de fall som avses i 13 § första stycket 3 att gälla endast om det dessutom inte är oskäligt mot föreningen eller medlemmarna att avtalet upphör.

Rätt till ersättning

15 § Om ett förhandsavtal upphör att gälla enligt 12 eller 13 §, har förhandstecknaren

1. rätt att få tillbaka belopp som han eller hon har betalat i förskott med ränta enligt 2 § räntelagen (1975:635),

2. rätt till skäligen ersättning för sådana kostnader som han eller hon med föreningens godkännande har åtagit sig för lägenhetens inredning och utformning och som blivit onyttiga för honom eller henne, och

3. rätt till ersättning för annan skada som föreningen genom försumlighet har förorsakat honom eller henne.

Första stycket gäller också i de fall avtalet är ogiltigt eller inte fullföljs och även när föreningen har tagit emot förskott i strid med 8 § första stycket.

7 kap.

7 §⁶

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av *befintliga* ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller

3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra *en* åtgärd i lägenheten som innefattar

2. *installation eller* ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,

3. *installation eller ändring av anordning för ventilation,*

4. *installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller*

5. *någon annan väsentlig förändring av lägenheten.*

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

⁶ Senaste lydelse 2003:31.

Styrelsen får *inte* vägra att *medge* tillstånd till en åtgärd *som avses i första stycket* om *inte åtgärden* är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket.

Styrelsen får vägra att *ge* tillstånd till en åtgärd *endast* om *den* är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. *Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.*

12 a §⁷

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § *i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras* eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen *i lägenhetens skick* så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 §, *eller utför en åtgärd i strid med 7 §, så att någon annans säkerhet äventyras* eller det finns risk för omfattande skador på *någon* annans egendom och *bostadsrättshavaren* inte efter uppmaning avhjälpes bristen så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

18 §⁸

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

⁷ Senaste lydelse 2003:31.

⁸ Senaste lydelse 2014:319.

5. om lägenheten på annat sätt *vanvårdas* eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, *samt*

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller *därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår* brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

5. om lägenheten *vanvårdas* på *något* annat sätt eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för *sådan* näringsverksamhet eller *liknande* verksamhet *som är brottslig* eller *där* brottsligt förfarande *ingår till en inte oväsentlig del* eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, *eller*

9. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första eller andra stycket.

20 §⁹

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5–7 får *ske* om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan *dröjsmål*.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får *dock*, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte *ske* om bostadsrättshavaren *utan dröjsmål* ansöker om tillstånd till *upplåtelsen* och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 får,

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, *eller ett sådant förhållande som avses i 18 § 9*, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägen-

⁹ Senaste lydelse 2004:390.

om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 18 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Fjärde stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 10 eller 11 §.

het, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 18 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 §.

21 §¹⁰

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 18 § 1–3 eller 5–7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 18 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som

¹⁰ Senaste lydelse 2003:31.

18 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

avses i 18 § 2 eller 9 har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

24 §¹¹

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning av någon orsak som anges i 18 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 18 § 2, 3, 7 eller 9, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av en orsak som anges i 18 § 1 a och bestämmelserna i 23 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 18 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 23 §.

9 kap.

14 §¹²

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 avvikelse i stadgarna från att varje medlem har en röst är endast tillåten om den avser en begränsning av rösträtten för en medlem som enbart innehar en bostadsrätt som avser ett garage, ett lager eller någon annan lägenhet som i första hand används som förvaringsutrymme.* Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de endast 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.

¹¹ Senaste lydelse 2003:31.

¹² Senaste lydelse 2018:715.

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.

10 kap.

1 a §¹³

Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina *åligganden* enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 3 §, *skall* han eller hon ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare den skada som därigenom uppkommit. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om en intygsgivare uppsåtligen eller av oaktsamhet åsidosätter sina *skyldigheter* enligt 3 kap. 2 § eller 5 kap. 6 §, *ska* han eller hon ersätta bostadsrättsföreningen eller en bostadsrättshavare den skada som därigenom uppkommit. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

3 §¹⁴

Till böter döms den som uppsåtligen eller av oaktsamhet

1. upplåter andelsrätt i strid med 1 kap. 8 §,
2. upplåter bostadsrätt i strid med 3 kap. 1 eller 4 § eller 4 kap. 2 §,
3. tar emot förskott i strid med 5 kap. 2 §,
4. bryter mot 9 kap. 6 § sista stycket,
5. inte för medlemsförteckning eller inte håller en sådan förteckning tillgänglig enligt 9 kap. 9 och 9 a §§, eller
6. inte för lägenhetsförteckning eller meddelar oriktig eller vilseledande uppgift i utdrag enligt 9 kap. 11 §.

11 kap.

3 §¹⁵

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas till Svea hovrätt:

1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,
2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,
3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,
4. *tillstånd till en åtgärd i en lägenhet enligt 7 kap. 7 §,*
4. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och
5. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.
5. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och
6. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

¹³ Senaste lydelse 2003:31.

¹⁴ Senaste lydelse 2016:111.

¹⁵ Senaste lydelse 2019:247.

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

5 §¹⁶

Beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § om det meddelats av myndighet som regeringen bestämt, och beslut i ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 5 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol.

Ett beslut om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § eller om godkännande av intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § får överklagas till allmän förvaltningsdomstol, om beslutet har meddelats av en myndighet som regeringen har bestämt. Detsamma gäller beslut i ett ärende om tillstånd att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 2 § eller om förskott enligt 5 kap. 9 §.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2024 i fråga om 3 kap. 1, 1 a, 3 och 3 a §§ och i övrigt den 1 januari 2023.

2. De äldre lydelseerna av 3 kap. 3 § och 5 kap. 3 § gäller fortfarande vid registrering av en ekonomisk plan eller kostnadskalkyl som har upprättats och försetts med intyg av intygsgivare före ikraftträdandet.

3. De äldre lydelseerna av 7 kap. 7, 12 a, 18, 20, 21 och 24 §§ gäller fortfarande för en åtgärd som en bostadsrättshavare har utfört i lägenheten före ikraftträdandet.

4. Den äldre lydelsen av 7 kap. 7 § gäller fortfarande om en tvist avseende en åtgärd i en lägenhet har inletts vid domstol före ikraftträdandet.

¹⁶ Senaste lydelse 1995:83.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, *åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §*, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2021:1098.

upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,	upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,
--	--

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

3 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 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.

¹ Senaste lydelse 2014:542.

2. De nya reglerna tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av 2022.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt dels att nuvarande 4 kap. 4 a § ska betecknas 4 kap. 4 b §, dels att 4 kap. 2 och 4 §§ och 6 kap. 3 § ska ha följande lydelse, dels att det ska införas två nya paragrafer, 4 kap. 2 a och 4 a §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

2 §

Innan ett beslut fattas enligt 1 §, skall föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan och hålla denna tillgänglig för hyresgästerna. *Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.*

Till planen skall fogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick.

Innan ett beslut fattas enligt 1 §, *ska* föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan och hålla denna tillgänglig för hyresgästerna.

2 a §

Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys.

Till planen ska det bifogas ett besiktningssprotokoll som visar husets skick.

4 §¹

Intygsgivare ska utses bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg enligt 3 §, eller

2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 3 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon

Intygsgivare ska utses *av föreningen* bland dem som

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon

¹ Senaste lydelse 2009:1082.

omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet. *Ingen av intygsgivarna får vara anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat den kooperativa hyresrättsföreningen eller hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen.*

omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. *En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.*

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat den kooperativa hyresrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

4 a §

De som föreningen utser till intygsgivare ska godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 4 §.

6 kap.

3 §

Beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 §, om det har meddelats av myndighet som regeringen har bestämt.

Ett beslut som rör tillstånd till förskott enligt 2 kap. 13 § får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Detsamma gäller ett beslut om behörighet som intygsgivare enligt 4 kap. 4 § eller om godkännande av intygsgivare enligt 4 kap. 4 a §, om det har meddelats av en myndighet som regeringen har bestämt.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till kammarrätten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2024.
 2. Den äldre lydelsen av 4 kap. 4 § gäller fortfarande vid registrering av en ekonomisk plan som har upprättats och försetts med intyg av intygsgivare före ikraftträdandet.

5 Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (2021:516)

Häriigenom föreskrivs att 3 kap. 15 § fastighetsmäklarlagen (2021:516) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

15 §

Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla uppgifter om

1. *bostadsrättsföreningens namn,*

2. pantsättning av bostadsrätten,
3. andelstal,

4. *upplåten mark,*

5. *lägenhetens nummer, storlek och årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften, och*

6. driftskostnader.

Fastighetsmäklaren ska även tillhandahålla den senast tillgängliga årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och föreningens registrerade stadgar. Om det inte finns någon årsredovisning, ska mäklaren i stället tillhandahålla föreningens ekonomiska plan.

Om förmedlingen avser en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen i stället för det som föreskrivs i 14 § andra stycket innehålla *bostadsrättsföreningens namn och uppgifter om*

1. pantsättning av bostadsrätten,
2. andelstal,

3. *lägenhetens nummer och storlek,*

4. *mark och utrymmen utanför lägenheten som omfattas av upplåtelsen med bostadsrätt,*

5. *lägenhetens årsavgift och beslutade ändringar av årsavgiften,*

6. *bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning, och*

7. driftskostnader.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.