

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Solna 2015-12-07

Epost: stina.jonfjard@boverket.se

Remissyttrande angående "Boverkets förslag till allmänna råd om ekonomiska planer m.m." samt tillhörande konsekvensutredning.

(Dnr 1399-3691/2014)

Berett tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerade förslag vill Mäklarsamfundet redovisa följande yttrande.

Mäklarsamfundet har genom undertecknad deltagit i det tidigare referensgruppsarbetet, där de synpunkter som funnits, i allt väsentligt redovisats inom ramen för det arbetet och beaktats i det remitterade förslaget.

Mäklarsamfundet får dock redovisa några tillkommande synpunkter enligt följande.

Ekonomisk plan och kostnadskalkyl

Det faktum att den ekonomiska planen i huvudsak är avsedd att tjäna som underlag för intygsgivarnas granskning och intygsgivning och i många delar är så pass komplex att det för en enskild konsument är svårt att göra någon mer adekvat bedömning av föreningen och dess status utifrån planen, ser Mäklarsamfundet som ett fortsatt problem. I referensgruppen berördes frågan om det inte vore önskvärt med någon form av förenklat, mer tillgängligt informationsdokument, riktad till konsumenten. Detta ligger måhända inte inom ramen för Boverkets nu aktuella uppgift, men framhålls även i detta sammanhang som något som borde övervägas.

Mäklarsamfundet instämmer i den närmast självklara uppfattningen att den ekonomiska planen, och i förekommande fall kostnadskalkylen, bör ge en rättvisande bild av föreningens verksamhet, vilket förutsätter att den upprättats på ett tillförlitligt sätt och i enlighet med gällande bestämmelser.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
bransch@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Mäklarsamfundet anser även att det bör framgå tydligt i de fall någon uppgift som redovisas i planen enbart är preliminär, även här för att planen ska ge en rättvisande bild.

Förvärv av föreningens fastighet m m

Mäklarsamfundet delar uppfattningen rörande vikten av att det av planen framgår hur förvärvet gått till och att om det till följd av s.k. paketering uppkommer en latent skatte-skuld, även detta bör kunna utläsas i planen.

Beskrivning av fastigheten - beskrivning av lägenheterna

Mäklarsamfundet noterar med tillförsikt att det i de allmänna råden anges att uppgift bör finnas om det finns vindsutrymme eller källarförråd i fastigheten. Mäklarsamfundet anser dock att det även bör anges om sådant utrymme ingår i upplåtelsen eller på annat sätt är knutet till respektive lägenhet, på motsvarande sätt som anges beträffande ev. markområde som i förekommande fall är knutet till bostadsrätten. Det noteras att frågan om tillhörande "uteplats" i detta avseende behandlas under rubriken "Beskrivning av lägenheterna", men inte heller där anges något om tillhörande förrådsutrymmen.

Mätning av lägenhetens boarea

I samband med referensarbetet diskuterades hur hänvisning till använda mätregler skulle anges i den ekonomiska planen. I det nu presenterade förslaget till allmänna råd används namnet på den nu gällande svenska standarden och dess nuvarande "SS-numrering", men utan det årtal som formellt hör dit (:2009). I konsekvensutredningen anges att detta är en medveten åtgärd för att det allmänna rådet inte ska vara bundet till en särskild version.

Mäklarsamfundet bedömer att det finns risk att Boverket här har misstolkat hur numreringen av standarden sker, då det förekommer att en ny version inte bara får en ny årsangivelse utan även "byter nummer". Dessutom hade den standard som gällde före den nu gällande, enbart nummer SS 21053, alltså utan tillkommande årtal. Utelämnandet av årtalet i det allmänna rådet får mot den bakgrunden inte den avsedda effekten.

Istället föreslår Mäklarsamfundet att det allmänna rådet anger att "*När arean mäts bör vid måttillfället gällande mätregler enligt svensk standard "Area och volym för husbyggnader – terminologi och mätregler", användas.*

Användandet av vid uppmätningen gällande mätregler som underlag för uppgifterna i den ekonomiska planen och att det i efterhand går att fastställa vilken mätregel som faktiskt tillämpats, kan enligt Mäklarsamfundets uppfattning få avgörande betydelse i en senare tvist om lägenhetens verkliga storlek, varför den av Boverket föreslagna formuleringen även av det skälet bör ändras.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
service@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se

Väsentlig betydelse

Frågan om när en förändring i föreningens verksamhet är sådan att en ny ekonomisk plan bör upprättas, är enligt Boverkets nu gällande allmänna råd att bedöma utifrån två typer av nyckeltal, vars beräkningar framstår som betydligt mer komplicerade än de nu föreslagna. Då frågan om vad som är att anse som väsentlig förändring, som Boverket själva framhåller, inte är alldeles enkel att avgöra, ställer sig Mäklarsamfundet positiv till en övergång till de nu föreslagna bedömningsgrunderna, framför de som hittills gällt.

Övrigt

I övriga delar tillstyrker Mäklarsamfundet förslaget.

MÄKLARSAMFUNDET


Jonas Anderberg
chefsjurist



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 1, 3 tr
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999
service@maklarsamfundet.se | www.maklarsamfundet.se