



# Konsekvensutredning BFS 2020:9

Boverkets ändring av Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnads kalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare



# Konsekvensutredning

## BFS 2020:9

Boverkets ändring av Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnads kalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare

Titel: Konsekvensutredning BFS 2020:9  
Utgivare: Boverket, december, 2020  
Diarienummer: 3.2.1 4104/2020

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: [www.boverket.se/publikationer](http://www.boverket.se/publikationer)  
E-post: publikationsservice@boverket.se  
Telefon: 0455-35 30 00  
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.  
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

# Innehåll

Sammanfattning .....	4
1 Inledning .....	5
1.1 Ekonomiska planer .....	5
2 Problembeskrivning och allmänna förutsättningar .....	6
2.1 Beskrivning av problemet och vad Boverket vill uppnå .....	6
2.2 Beskrivning av en alternativ lösning för det Boverket vill uppnå och effekterna om ingen ändring gjorts.....	6
2.3 Uppgifter om vilka som berörs av ändringen och konsekvenserna för dem .....	7
2.4 Bemyndiganden som Boverkets beslutanderätt grundar sig på ....	7
2.5 Uppgifter om vilka kostnadsmässiga och andra konsekvenser regleringen medför .....	8
2.6 Regleringens överensstämmelse med EU-rätten .....	8
2.7 Remissvar .....	8
2.8 Tidpunkten för ikraftträdande .....	9
2.9 Informationsinsatser .....	9
3 Ändringsförslag med kommentarer.....	10
Avsnitt 2.8.....	10
Motiv .....	10
Konsekvenser.....	10

# Sammanfattning

Boverket har ändrat avsnitt 2.8 i Boverkets allmänna råd (2017:7) om ekonomiska planer och kostnads kalkyler för bostadsrättsföreningar, ekonomiska planer för kooperativa hyresrättsföreningar och förenklade ekonomiska planer för bostadsföreningar samt om intygsgivare.<sup>1</sup>

Avsnittet handlar om mätning av lägenheternas area, och Boverket har tagit bort hänvisningen till SS 21054:2009<sup>2</sup>. Detta som ett led i Boverkets strävan att allteftersom stryka hänvisningar till standarder i myndighetens föreskrifter och allmänna råd. Ändringen gäller från och med den 1 januari 2021.

---

<sup>1</sup> BFS 2020:9.

<sup>2</sup> ”Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler”, utgåva 1, framtagen inom Svenska institutet för standarder, SIS. Standarden har kommit i en ny utgåva, SS 21054:2020 ”Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning”, utgåva 2, fastställd den 18 mars 2020.

# 1 Inledning

## 1.1 Ekonomiska planer

Bostadsrättsföreningens styrelse ska upprätta en ekonomisk plan innan föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt. Det gäller både vid nyproduktion och ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Även vid ombildning till kooperativ hyresrätt genom förvärv av hus ska föreningens styrelse upprätta en ekonomisk plan. Detta framgår av bostadsrättslagen (1991:614) respektive lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Den ekonomiska planen är en teknisk och ekonomisk beskrivning av det tänkta bostadsprojektet. Den utgör underlag för intygsgivarnas granskning av föreningens planerade verksamhet. Den ekonomiska planen är också ett viktigt bedömningsunderlag för kreditgivare och enskilda konsumenter.

Bostadsrättslagen, lagen om kooperativ hyresrätt, bostadsrättsförordningen (1991:630) och förordningen (2002:106) om kooperativ hyresrätt anger hur ekonomiska planer ska utformas, intygsgivarnas roll och Boverkets uppgifter.

### **Uppgift om lägenheternas storlek**

Den ekonomiska planen ska bland annat innehålla en beskrivning av fastigheten med uppgift om lägenheternas storlek. Det framgår av 1 § 2 och 2 § 4 bostadsrättsförordningen respektive 1 § 2 och 2 § 3 förordningen om kooperativ hyresrätt.

### **Boverkets allmänna råd**

Avsnitt 2.8 i Boverkets allmänna råd om ekonomiska planer med mera handlar om mätning av lägenheternas area. Avsnittets första stycke har ändrats. Där angavs tidigare att när arean mäts bör vid måttillfället gällande mätregler enligt SS 21054:2009 användas. I annat fall bör det anges hur mätningen har utförts. Hänvisningen till standarden har tagits bort. Den nya lydelsen är att det bör anges hur mätningen av lägenheternas area har utförts.

## 2 Problembeskrivning och allmänna förutsättningar

### 2.1 Beskrivning av problemet och vad Boverket vill uppnå

Boverket har tagit bort hänvisningen till mätstandarden som ett led i Boverkets strävan att allteftersom stryka hänvisningar till standarder i myndighetens föreskrifter och allmänna råd. När en myndighet hänvisar till en standard i föreskrift eller allmänt råd måste standardtexten i princip publiceras på samma sätt som författningen i övrigt. (Se Myndigheternas föreskrifter, handbok i författningsskrivning, Ds 1998:43, sidan 207, dit Kammarrätten i Jönköping hänvisar i en dom den 24 april 2020, målnummer 633-20.) Boverket har dock av upphovsrättsliga skäl inte möjlighet att göra det. Standarden har tagits fram inom Svenska institutet för standarder, SIS, som har upphovsrätten till standarden, och den är enbart tillgänglig för köpare och prenumeranter.

### 2.2 Beskrivning av en alternativ lösning för det Boverket vill uppnå och effekterna om ingen ändring gjorts

#### **Alternativ lösning**

Ett alternativ hade varit att ersätta hänvisningen till SIS mätstandard med en inom Boverket utarbetad mätmetod. Det skulle dock kräva mycket resurser vilka, enligt myndighetens mening, inte skulle stå i proportion till nyttan.

#### **Effekterna om ingen ändring gjorts**

Mätstandarden har kommit i en ny utgåva.<sup>3</sup> Det allmänna rådet skulle ha fortsatt att hänvisa till den äldre utgåvan av standarden, om Boverket inte hade ändrat avsnittet alls. Det hade blivit otydligt för användarna och kunnat skapa osäkerhet kring vilken utgåva som borde användas. I den nya utgåvan av mätstandarden har det bland annat gjorts förtydliganden av definitioner och kring beräkning av boarea och biarea i souterrängvåningar.

---

<sup>3</sup> SS 21054:2020 ”Area och volym för byggnader – Terminologi och mätning”, utgåva 2, fastställd den 18 mars 2020.



## 2.3 Uppgifter om vilka som berörs av ändringen och konsekvenserna för dem

Ändringen berör följande grupper:

- Bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar vilkas styrelse ska upprätta den ekonomiska planen och är ansvariga för innehållet.
- Entreprenörer, fastighetsägare och/eller projektörer. Vid nyproduktion av bostadsrätter bildar ofta de som tagit initiativ till projektet en bostadsrättsförening. När projektet är slutfört överlämnar styrelsen det till bostadsrättshavarna.
- De som skriver ekonomiska planer. I praktiken anlitar föreningarnas styrelse ofta en extern person som skriver planen utifrån den information som styrelsen lämnar.
- De som rent faktiskt utför mätningen.
- Intygsgivare som ska bedöma om den ekonomiska planen är hållbar.
- Konsumenter och kreditgivare.

Boverket bedömer dock att ändringen kommer att få en mycket marginell betydelse för berörda. Allmänna råd är inte bindande. Dessutom lämnade även den tidigare lydelsen av avsnitt 2.8 uttryckligen utrymme för att mäta lägenheternas area på andra sätt än enligt standarden. Boverket har ingen uppgift på i vilken utsträckning standarden har använts i detta sammanhang, men bedömer att den faktiska användningen kommer att påverkas i mycket liten grad, om ens någon, efter att hänvisningen till standarden strukits från det allmänna rådet. Standarden används i många andra sammanhang och torde vara känd för många. Dessutom upplyser Boverket om förekomsten av standarden i myndighetens digitala vägledning ”Ekonomiska planer – en handbok”.

## 2.4 Bemyndiganden som Boverkets beslutanderätt grundar sig på

Boverket har generellt möjlighet att meddela allmänna råd inom sitt verksamhetsområde och har inte behövt något särskilt bemyndigande för att ändra det allmänna rådet. Det finns dock ett uttryckligt bemyndigande i 7 § bostadsrättsförordningen respektive 6 § förordningen om kooperativa hyresrätter i fråga om utformningen av ekonomiska planer.

## 2.5 Uppgifter om vilka kostnadsrässiga och andra konsekvenser regleringen medför

Boverket bedömer att ändringen inte medför några ökade kostnader för någon.

Som framgår av avsnitt 2.3 ovan bedömer Boverket att den faktiska användningen av standarden kommer att påverkas i mycket liten utsträckning, om ens någon, på grund av att hänvisningen till den strukits från det allmänna rådet. Ändringen lär därför, enligt Boverkets bedömning, inte få effekter av betydelse för något företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt. Konsekvensutredningen behöver därför inte redovisa en beskrivning enligt 7 § förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Enligt Boverket får ändringen inte heller några särskilda konsekvenser för personer med funktionsnedsättning, barn, ungdomar och äldre eller för integration, boendesegregation, folkhälsa eller jämställdhet.

## 2.6 Regleringens överensstämmelse med EU-rätten

Regleringen överensstämmer med EU-rätten. Boverket bedömer att ändringen inte behöver anmälas enligt EU:s anmälningsdirektiv<sup>4</sup> eller tjänstedirektiv<sup>5</sup>.

## 2.7 Remissvar

Förslaget till ändring var på remiss under perioden den 30 september 2020 till och med den 9 november 2020. Remissen skickades till företag, myndigheter och organisationer samt alla intygsgivare av ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Drygt 20 remissvar inkom. En remissinstans, Riksorganisationen för Bostadsrättsinnehavare, har avstyrkt ändringen. Organisationen framför bland annat att hur ytmåten bestäms kan ha avgörande betydelse för hur en konsument värderar en lägenhet vid köp och försäljning. Att ta bort hänvisningen till mätstandarden kan orsaka osäkerhet i dessa frågor vilket gör att ändringen inte är önskvärd utifrån konsumenthänsyn.

Det har också inkommit synpunkter som ligger utanför det remitterade förslaget.

---

<sup>4</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2015/1535 av den 9 september 2015 om ett informationsförfarande beträffande tekniska föreskrifter och beträffande föreskrifter för informationssamhällets tjänster.

<sup>5</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden.

## 2.8 Tidpunkten för ikraftträdande

Ändringen i avsnitt 2.8 börjar gälla från och med den 1 januari 2021. Boverket har bedömt att det inte behövs några övergångsbestämmelser.

## 2.9 Informationsinsatser

Boverket kommer att informera om ändringen i myndighetens digitala vägledning ”Ekonomiska planer – en handbok”.

## 3 Ändringsförslag med kommentarer

### Avsnitt 2.8

Ändringen i avsnitt 2.8 berör bara det första stycket där hänvisningen till SS 21054:2009 har tagits bort. Den nya lydelsen är att det bör anges hur mätningen av lägenheternas area har utförts. Det är i linje med vad den tidigare lydelsen angav för de fall där standarden inte användes.

### Motiv

Att ta bort hänvisningen till standarden är ett led i Boverkets strävan att allteftersom stryka hänvisningar till standarder i myndighetens föreskrifter och allmänna råd. När det hänvisas till en standard i föreskrift eller allmänt råd måste standardtexten i princip publiceras på samma sätt som författningen i övrigt. (Se Myndigheternas föreskrifter, handbok i författningsskrivning, Ds 1998:43, sidan 207, dit Kammarrätten i Jönköping hänvisar i en dom den 24 april 2020, målnummer 633-20.) Boverket har dock inte möjlighet att göra det, eftersom det är SIS som har upphovsrätten till standarden. Denna är enbart tillgänglig för köpare och prenumeranter.

### Konsekvenser

Boverket bedömer att ändringen inte har några kostnadmässiga konsekvenser och att berörda grupper kommer att påverkas mycket marginellt. (Se vidare kapitel 2 om konsekvenser.)





Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)