

**BOVERKET Remissvar** Diarienummer 8207/2025

[remiss@boverket.se](mailto:remiss@boverket.se).

Den 29 maj 2026.

Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Sveriges största organisation för enskilda bostadsrättsägare, <http://www.bostadsrattsagarna.com>, svarar nedan på Remissen beträffande Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en partipolitiskt obunden medlemsorganisation där huvudsyftet är att tillvarata bostadsrättsinnehavares intresse, på samma sätt som t.ex. Hyresgästföreningen tillvaratar hyresgästers intresse. Förbundets målsättning är att skapa trygghet och en bättre ekonomi hos våra medlemmar. Förbundet hjälper enskilda bostadsrättsägare i olika tvister som kan uppstå t.ex. gentemot byggbolag, föreningsstyrelse, försäkringsbolag, mäklare och köpare och säljare av bostadsrätter. Förbundet hjälper sina medlemmar juridiskt och har under år 2025 varit ombud i ett antal tvister i hyresnämnder och domstolar för sina medlemmar. Förbundet arbetar också med att skapa opinion och uppmärksamma media på orättvisor för bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en ung förening som bildades 2012. Föreningen har den senaste tiden växt snabbare och har idag uppemot 4 000 medlemmar över hela Sverige.

Bostadsrättsägarnas riksförbund anser att det är mycket viktigt att skyddet för enskilda bostadsrättshavare stärks.

Bostadsrättsföreningar representerar i många fall mycket stora ekonomiska värden, värden som lekmannastyrelser tämligen fritt kan förfoga över under sin mandattid. Det finns exempel som försträcker, bostadsrättsföreningen IDA t.ex. i

Helsingborg där en styrelse försnillad flera hundra miljoner kr av medlemmarnas pengar.

Det är av yttersta vikt att medlemmarna, d v s ägarna, i framtiden tillerkänns rätten att kunna bevaka sina intressen betydligt bättre än vad som är möjligt idag.

Det är också av vikt att den idag oklara lagstiftningen blir klarare och att skydd ges åt den enskilde ägaren av bostadsrätten genemot andra intressenter.

Vi sympatiserar med Boverkets utfästelse: ”Det finns därför skäl att åtgärda de otydligheter som identifierats genom ändrade och tydligare skrivningar, vilket bör leda till att Boverkets regler blir enklare att följa utan kvarvarande osäkerheter.”

I det stora hela tillstyrker Bostadsrättsägarnas riksförbund de lagförslag till ändringar som föreslås. Förbundet vill dock delge några programområden som inte helt berörts i lagstiftningen.

2 kap 12 § inleds med följande:

Samtliga avtal som ligger till grund för utgifterna för föreningens förvärv av fastigheten ska anges med uppgift om parter och de väsentliga avtalsvillkoren.

Detta ger vid handen att se som avyttrar t.ex. en fastighet till blivande bostadsrättsinnehavare i en förening kan träffa vilka avtal som helst med föreningen.

Vad som skett på senare är att överlåtelsen sker genom paketering av varan sker genom försäljning av ett aktiebolag innehållande t.ex. en fastighet. Genom överförande av ett aktiebolag kan förödande problem uppstå för den nybildade föreningen.

Till att börja med kan ett byggbolag själva bildat bostadsrättsföreningen som inte innehåller blivande inflyttande bostadsrättsinnehavare. Det är en konstruktion som omöjliggör insyn av de som till sist skall ta över verksamheten och då får sedan försöka avveckla aktiebolaget och klara eventuella skatteproblem.

(Insynen skulle avsevärt förbättras om organisationer utsåg representanter i den första styrelsen t ex organisationer för bostadsrättsinnehavare och organisationer för bostadsrättsföreningar).

Viktigt är annars att stoppa affärer med aktiebolagsmodellen. Förbud paketering i bostadsrättsföreningar, nackdelarna är större än fördelarna

AI som idag används frekvent anger följande avseende paketering av fastigheter: Fastighetspaketering innebär att en fastighet läggs i ett bolag (ofta ett dotterbolag) som sedan säljs genom aktieöverlåtelse istället för som en direkt fastighetsförsäljning. Syftet är främst att undvika stämpelskatt och minimera skatteeffekter vid försäljning, då aktieaffärer oftast är skattefria för näringsdrivande. Metoden kräver noggrann due diligence för att hantera dolda skatteskulder. Viktiga punkter om fastighetspaketering:

- Skattefördelar: Genom att sälja aktier istället för fastighet (lagfart) slipper köparen stämpelskatt (1,5% för juridiska personer).
- Latent skatt: Köparen övertar den latent skatteskulden (skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt värde) som finns i bolaget /...../ Det är ett effektivt sätt för transaktioner av kommersiella fastigheter och hyreshus, men kräver ofta expertis inom juridik och skatt. ”

Under en period har en expertgrupp bestående av auktoriserade revisorn Ingela Andersson, finansiell utredare hos Polisen Maria Nilsson och bostadsrättsexperten Ingrid Ugglå arbetat med bostadsrättsföreningar som har råkat ut för oegentligheter och troligen även för brott som synes svåra att komma till rätta med. I dessa föreningar har det nästan uteslutande varit fråga om paketeringar av fastigheter som onekligen försvårar utredningarna för de medlemmar och bostadsrättshavare som genom upplåtelse av bostadsrätt förvärvar en lägenhet i föreningen och efter viss tid utgör den så kallade boendestyrelsen. Ofta saknas delar av bokföringen i föreningen och de nyinflyttade medlemmarna får hos Bolagsverket begära att föreningsstämma ska hållas och att ny styrelsen kan väljas. När väl detta skett har det oftast gått lång tid. Någon årsredovisning finns inte och de enda offentliga handlingar som finns att tillgå är stadgar och den ekonomiska planen som registrerats hos Bolagsverket. När den nye boendestyrelsen begär att få del av de handlingar intygsgivarna tagit del av får de till svar att dessa återfinns hos föreningen, men så är inte fallet. Vidare hänvisar intygsgivarna till Boverket, att de inte behöver arkivera de handlingar som de tagit del av. Enligt vår mening borde samtliga intygsgivare vara skyldiga att för egen del bevara 1 handlingarna som de tagit del av och därmed kunna lämna ut dessa till den nya boendestyrelsen. I sammanhanget bör påpekas att en intygsgivare kan bli skadeståndsskyldig mot såväl föreningen som mot en bostadsrättshavare ( se 10 § 1 a BRL ) Vid förfrågan till intygsgivarna, från företrädare för föreningen, om innehållet i den ekonomiska planen lämnas knapphändiga svar möjligen på grund av att intygsgivaren inte kommer ihåg den aktuella intygsgivningen och inte heller har kvar några handlingar. När frågan kommer upp om paketeringar är svaret mycket undvikande. Inte heller anges i planen beloppet avseende den

latenta skatteskulden. Till detta ska läggas att ett flertal uppgifter hos Lantmäteriet är sekretessbelagda.

Paketeringar avseende fastigheter borde enligt Bostadsrättsägarnas Riksförbund vår mening tillåtas och detta borde skrivas in i 2 kap 12 §

I 12 § räknas upp olika avtal och uppgörelser som skall göras. Problemet är dock var och hur dessa avtal skall bevaras för framtiden. Det borde anges en skyldighet för t ex föreningsstyrelsen att på ett betryggande sätt förvara dessa uppgörelser eller att Boverket försvarar kopior av dem som kan utfås till berättigade fullmaktsgivna intressenter.

Problemen är idag att Bostadsrättslagstiftningen funnits sedan 1930-talet och mycket saknas för framtiden t.ex. regler för Upplåtelseavtal som upprättats av vilka det kan framgå uteplatser altaner, förråd m m. Föreningsstyrelserna har dock inte förvarat dessa upplåtelseavtal och vägrar lämna ut kopior till numera boende bostadsrättsinnehavare. Strider beträffande upplåten mark blir därför svåra att avgöra. Det borde i lagstiftningen skrivits in att det första avtalet, upplåtelseavtalet, precis som ekonomiska planen eller stadgarna numera årsberättelse förvaras hos myndighet t.ex. bolagsverket.

Så en skrivning om framtida förvaringen av alla nu uppräknade avtal behövs.

Skrivningarna i lagtext om den ekonomiska planen är bättre formulerade. 3 kap 5 § bostadsrättslagen anger att den är offentlig och skall registreras. 3 kap 1 § anger att den skall registreras av Bolagsverket, Därmed är den också tillgänglig hos en myndighet även om föreningsstyrelsen skulle slarvat bort den.

Bostadsrättsägarnas riksförbund tillstyrker att författningen träder i kraft den 1 januari 2027.

Skrivningen om att gamla regler kan tillämpas för det som skedde före 2027 bör man dock fundera över så att inte dessa friskrivningen också utnyttjats av gamla föreningar för kommande händelser.

### **Olösta frågor**

Det som lagförslaget inte tar upp är hur systemet idag fungerar. Bostadsbyggare bildar en ny styrelse för bostadsrättsföreningen innan några bostadsrättsinnehavare flyttat in. Det innebär att de som slutligen kommer att bo

i nybyggda bostäder inte har någon möjlighet att påverka vilka som väljs till styrelse eller ekonomiska transaktioner.

På senare år har problemen kring nyinrättade bostadsrättsföreningar ökat. Fastigheten som färdigställs stämmer inte med den ekonomiska planen. Vid ombyggnader har inte lägenheterna hos kommunen registrerats och godkänts som bostadsrättslägenheter. Lokaler som gjorts om till lägenheter saknar bygglov hos kommunen. Den ekonomiska planen har inte följts. Bostadsrättsföreningars styrelse har inte följt reglerna i Bostadsrättslagen och det drabbar de enskilda bostadsrättsinnehavarna.

Ett typexempel: Det anrika Hotel du Nord i Linköping såldes 2013 och gjordes därefter om till bostadsrätter. Men en sådan förändring kräver bygglov – vilket föreningen inte hade. Nu får lägenheterna inte användas för fast boende.

Den stora svårigheten är efterlevnaden av Bostadsrättslagen då den inte innehåller någon form av sanktioner mot de styrelser som missbrukar den. Här föreslår vi att Bolagsverket eller hyresnämnderna i framtiden inrättas som en tillsynsmyndighet dit enskilda bostadsrättsinnehavare kan framför synpunkter om oegentligheter som Bolagsverket eller hyresnämnden kan bevaka och beivra.

### **Framtida lagar**

Problemen inom bostadsrättsföreningar visar att ny lagstiftning i Bostadsrättssammanhang måste till för att demokratin ska fungera inom föreningsstämmor och föreningsstyrelser. Det är vår uppfattning att nya lagförslag måste komma fram som kan leda till att rättssäkerheten ökas. Det bör Boverket medverka till.

Tullinge den 29/5 2026

Staffan Teste jur. kand. Ordförande för Bostadsrättsägarnas Riksförbund

Sliparvägen 4 146 36 Tullinge Tel: 08-778 78 14

[info@bostadsrattsagarna.com](mailto:info@bostadsrattsagarna.com)

[www.bostadsrattsagarna.com](http://www.bostadsrattsagarna.com)