

Stockholm den 29 maj 2026

R-2026/0476

Till Boverket
Dnr 8207/2025

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 17 februari 2026 beretts tillfälle att yttra sig över Boverkets förslag till ändring av föreskrifter och allmänna råd (BFS 2025:2) om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning.

Sammanfattning

Advokatsamfundet ställer sig generellt positivt till att Boverket genom föreskrifter och allmänna råd förtydligar de krav som gäller enligt Bostadsrättslagen (1991:614), nedan "BrL". Bestämmelserna om ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar har till främsta syfte att säkerställa ekonomiskt stabila bostadsrättsföreningar, liksom att utgöra underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomi och verksamhet. Samtidigt är de avsedda att ge en potentiell bostadsrättshavare ett ekonomiskt underlag till grund för ett välinformerat beslut om att förvärva en bostadsrätt. Enligt Advokatsamfundets erfarenhet är det i praktiken svårt för många att tillgodogöra sig informationen. Bland annat av det skälet är det angeläget att bestämmelserna är tydliga och att planen och kalkylerna inte tyngs med krav på onödigt mycket information. Till detta kommer att administrationen kring framtagande av information, intyg och värderingar medför betydande kostnader, vilka i slutändan belastar föreningen och därmed bostadsrättshavarna.



De ändringar som nu föreslås föranleder mot denna bakgrund följande synpunkter – som innefattar uttryckligt avstyrkande i en del och diskussion om förbättringar och förtydliganden i andra – från Advokatsamfundet.

Synpunkter

Ändring avseende begreppet "slutlig kostnad", 2 kap. 15 § (BFS 2025:2)

Det föreslagna nya andra stycket i 2 kap. 15 § i föreskrifterna riskerar att gå utöver Boverkets föreskriftsrätt och innebära nya eller utökade krav i förhållande till vad som framgår av överordnad författning, dvs. BrL. Som utvecklas nedan innebär den föreslagna lydelsen i praktiken att slutlig kostnad i den mening som avses i 4 kap. 2 § BrL aldrig kan anses vara känd, vilket inte kan ha varit lagstiftarens avsikt. Förslaget i föreskrifterna kan inte uppfattas på något annat sätt än att det innebär att – utöver att bostadsrättsföreningens entreprenad ska vara färdigställd, överlämnad och besiktigad – även eventuella besiktningsanmärkningar i protokollet över slutbesiktningen ska åtgärdas och kommande underhåll vara utfört.

Enligt 4 kap. 2 § BrL krävs ställd säkerhet och tillstånd från Bolagsverket för att upplåta bostadsrätt om den slutliga kostnaden för föreningens hus inte redovisats i en registrerad ekonomisk plan. Vad som avses med den slutliga kostnaden har inte närmare preciserats i förarbetena. Tidigare utgick lagstiftningen från begreppet anskaffningskostnad, men eftersom det ansågs önskvärt att bestämmelsen även skulle omfatta ombildningsfall, dvs. när en förening förvärvar en hyresfastighet för ombildning till bostadsrätt, ersattes anskaffningskostnad med slutlig kostnad (se prop. 1990/91:92).

Av förarbetena framgår att syftet med regeln i 4 kap. 2 § BrL är att skydda förvärvaren. Genom att knyta upplåtelsen (det slutliga förvärvet) till att de slutliga kostnaderna ska vara kända, söker lagen säkerställa att förvärvaren har ett tillförlitligt underlag för sitt beslut. Om de slutliga kostnaderna inte är kända vid tidpunkten för upplåtelsen, krävs tillstånd från Bolagsverket. Dessutom ska föreningen ställa säkerhet som omfattar både insatser och upplåtelseavgifter. Säkerheten fungerar som en finansiell garanti för att förvärvaren kan få tillbaka pengarna om projektet inte skulle kunna slutföras eller om de ekonomiska förutsättningarna havererar och förvärvaren väljer att frånträda förvärvsavtalet.



Av förarbetena framgår att skyddet har koncentrerats till det skede av föreningens verksamhet då riskerna för avgiftshöjningar framstår som störst, nämligen när föreningens hus uppförs eller byggs om. En mer långtgående skyldighet för föreningarna skulle medföra stora kostnader för garantier, vilka i sista hand drabbar förvärvaren, dvs. bostadsrättshavarna.

Det andra stycket i förslaget till reviderade föreskrifter lyder: "Kostnaden ska inte anges som känd förrän nybyggnads-, ombyggnads-, tillbyggnads- eller nödvändiga underhålls- och ändringsarbeten är färdigställda". Nuvarande text gäller däremot endast nybyggnad och utgår från tidpunkten för färdigställande av byggnadsentreprenaden.

Den föreslagna texten är problematisk eftersom begreppet "färdigställda" inte är juridiskt definierat i angivna sammanhang. Det skapar därmed betydande osäkerhet och öppnar upp för olika tolkningar hos intyggivare, vilket leder till rättsosäkerhet och skilda bedömningar beroende på vilken intyggivare som anlitas i ett projekt.

Vid nyproduktion måste intyggivarna ställa sig frågan om ordvalet innebär att det ska föreligga en godkänd slutbesiktning av entreprenaden, eller om därtill alla besiktningsanmärkningar som åvilar entreprenören ska vara åtgärdade och godkända. Möjligen ska kanske till och med garantitiden ha löpt ut, eftersom vissa besiktningsanmärkningar åtgärdas först vid garantibesiktning, dvs. fem år senare, eller vid ansvarstidens slut – tio år senare.

Föreningen ska därtill ta fram en 50-årig underhållsplan, i vilken erforderligt underhåll ska anges. Det innebär att nödvändiga underhållsarbeten aldrig kan komma att vara färdigställda. Problemet med formuleringen att underhållsarbeten ska vara färdigställda blir extra tydligt vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, där underhållsbehovet uppstår löpande, vanligen även under de närmast kommande åren. De kan vara upptagna i planen, och finansieringen av dem kan ha beskrivits, men de kommer inte att vara färdigställda.

Ett stort ansvar läggs slutligen på privatpersoner att bedöma när den slutliga kostnaden föreligger. På begäran av föreningen ska den ställda säkerheten återställas sedan ett år förflutit från det att den slutliga kostnaden redovisats på föreningsstämma (4 kap. 2 § BrL). Styrelsen består ofta av privatpersoner som saknar djupare kunskap i lagar och



föreskrifter. Det lämnas ändå över till dem att fatta beslut om när den slutliga kostnaden är känd, för att sedan redovisa den slutliga kostnaden på stämma. Dessa privatpersoner har då att läsa föreskrifterna och tolka lydelsen i andra stycket i 2 kap. 15 §. När det då står att nödvändiga underhållsarbeten ska vara färdigställda, kan konstateras att den slutliga kostnaden i praktiken aldrig kan anses vara känd.

Sammanfattningsvis får förslaget stora ekonomiska konsekvenser och otydligheten innebär att konsekvenserna slår olika hårt mot olika projekt, beroende på intygsgivarnas tolkning av paragrafen samt senare styrelsers tolkningar. Kostnaden för exploatören att upphandla garantier är hög. En strikt tolkning av "färdigställda" kan leda till att garantier måste ställas under tio år eller längre, vilket blir orimligt kostsamt för såväl exploatörer, föreningar som bostadsrättshavare.

Under lång tid synes utgångspunkten bland många intygsgivare ha varit att den slutliga kostnaden får anses vara känd i vart fall i samband med att föreningens entreprenad godkänns vid slutbesiktning. Detta då det i tiden efter en godkänd slutbesiktning i allt väsentligt är möjligt att bedöma vad föreningens slutliga kostnad kommer att uppgå till. Att knyta bedömningen av huruvida den slutliga kostnaden är känd till en faktisk och objektivt fastställbar tidpunkt, dvs. tidpunkten för ett utlåtande över slutbesiktning med godkänt resultat, ger betydligt större förutsebarhet och minimerar risken för skilda tolkningar.

Härtill kan noteras att tillgången till insatsgarantier på marknaden är begränsad. Det är relativt få försäkringsbolag som ställer ut sådana garantier och det förekommer att försäkringsbolagen avböjer att ställa ut insatsgarantier, exempelvis på grund av projektets storlek eller exploatörens finansiella ställning. Om den föreslagna lydelsen i 2 kap. 15 § leder till att krav på säkerhet enligt 4 kap. 2 § BrL kvarstår under avsevärt längre tid än vad som hittills varit fallet, riskerar den begränsade tillgången till insatsgarantier att ytterligare försvåra genomförandet av bostadsrättsprojekt. Kostnaderna för insatsgarantier kan även förväntas öka, en konsekvens som inte är tillräckligt utredd.

Förslaget skapar av ovanstående skäl inte den klarhet som Boverket – vällovligt – eftersträvar, utan riskerar snarare att leda till ökade svårigheter med tolkning av bestämmelsen samt väsentligen ökade kostnader.



Regler om amorteringstid, 2 kap. 24 § (BFS 2025:2)

Advokatsamfundet delar Boverkets uppfattning att det är ändamålsenligt att kravet på amortering endast ska beräknas på den del av lånet som inte hänför sig till mark.

En brist i förslaget är dock att det inte specificeras hur "värdet av föreningens mark" ska fastställas. Kommentaren ger ingen annan ledning än att föreningen "behöver beräkna hur mycket av lånet som motsvarar markvärdet". Denna avsaknad av definition är en betydande brist som kan leda till godtyckliga och inkonsekventa bedömningar. Flera olika värden kan tänkas vara aktuella, såsom marknadsvärde, anskaffningsvärde eller taxeringsvärde. Beroende på värderingsmetod kan den del av lånet som undantas från amorteringskravet variera kraftigt.

Det kan vidare noteras att det allmänna rådet anger att finansieringsplanen bör utgå från amortering från och med år 1 om föreningen inte har ingått något låneavtal. Kravet på låneavtal, där en offert inte är tillräcklig, riskerar att leda till att föreningar tecknar låneavtal i ett tidigare skede än vad som annars hade varit nödvändigt. Konsekvenserna av detta är svåröverskådliga, men flexibiliteten att teckna låneavtalet vid bästa möjliga tidpunkt fräntas föreningen. En bindande offert, som föreningen kan acceptera inom viss tid, borde vara tillräckligt.

Det bör även klargöras hur denna paragraf förhåller sig till kostnadskalkyler, där låneavtal typiskt sett inte har ingåtts. Finansieringsplanen ska för en kostnadskalkyl innehålla samma uppgifter som en ekonomisk plan enligt 5 kap. 1 § i BFS 2025:2. Konsekvensen skulle kunna bli att amortering måste ske från år 1 i kostnadskalkylen, men efter att låneavtal ingåtts krävs sedan ingen amortering i ekonomisk plan. Syftet med regleringen förfelas och leder i stället till oklarheter för en spekulant.

Räntesats på lån i finansieringsplan, 2 kap. 24 a § (BFS 2025:2)

Vid upprättande av ekonomisk plan torde bestämmelsen om angivande av räntesats inte medföra några större problem, eftersom föreningen vid den tidpunkten normalt har en låneoffert eller ett låneavtal. Däremot borde inte buffert behövas vid en bindande låneoffert som föreningen kan acceptera inom viss tid.

Vad gäller kostnadskalkyler är situationen en annan. Då föreligger normalt sett varken låneavtal eller offert. Att i sådana fall tillämpa en räntesats baserad på svensk bostadsobligation med löptid om fem år plus en procentenhet kan leda till att



kostnadskalkylen visar en högre räntekostnad än den efterföljande ekonomiska planen, vilket framstår som ett orimligt krav. Risken att räntan är för lågt angiven i kostnadskalkylen åvilar föreningen. Möjligheterna för förhandstecknare att frånträda förhandsavtalet vid ökning av avgifter regleras i 5 kap. BrL. Risken att förhandstecknaren har rätt att frånträda förhandsavtalet innebär att det ligger i föreningens intresse att inte ha en för låg antagen ränta i kostnadskalkylen, utan behov av reglering av minsta räntenivå.

Buffert vid angivande av räntesats på lån, 2 kap. 30 § (BFS 2025:2)

Av författningskommentaren framgår att bufferten ska motsvara ett rimligt påslag med hänsyn tagen till föreningens ekonomiska förutsättningar, tid till färdigställande och omständigheter som kan få påverkan på ränteutvecklingen. Det hade dock varit önskvärt med ytterligare vägledning kring hur buffertens storlek ska bestämmas i praktiken. Detta för att undvika alltför stora variationer mellan olika projekt.

Intyg avseende möjlighet att upplåta bostadsrätt, 7 kap. 6 § (BFS 2025:2)

Förändringen i bestämmelsen gäller intygsgivarnas uttalande om utsikterna att kunna upplåta bostadsrätterna på bostadsmarknaden. Den nuvarande skrivningen är att det ska intygas att "lägenheterna efter färdigställande kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad". Ändringen medför att intyget ska ange att "lägenheterna kommer att kunna upplåtas". Det är en otvetydig garanti om framtida förhållanden på den nationella och lokala bostadsmarknaden som en intygsgivare omöjligen kan bedöma med säkerhet. Mot den bakgrunden riskerar det snarare att inge en potentiell förvärvare en falsk trygghet och Advokatsamfundet avstyrker därför förslaget i denna del.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander