

Boverket
endast per e-post till
remiss@boverket.se

Diarienummer 7970/2023

OBOS remissvar på Remiss om Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnads kalkyler, intygsgivare och intygsgivning samt upphävande 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

OBOS är en av Sveriges och Norges största bostadsutvecklare och redogör i egenskap därav för sina synpunkter på rubricerat förslag.

Övergripande synpunkter

OBOS är i huvudsak positiv till Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnads kalkyler, intygsgivare och intygsgivning samt upphävande av Boverkets allmänna råd (2017:7). OBOS vill emellertid framföra nedanstående kommentarer på förslaget.

Ikraftträdande- och informationsinsatser

Den föreslagna tiden för ikraftträdande och implementering är alldeles för kort och kommer att innebära betydande utmaningar för branschen.

Bostadsutveckling är en komplex process som kännetecknas av långa ledtider och stora ekonomiska värden. Den föreslagna tidsramen för ikraftträdande ger inte branschen tillräckligt med tid för att anpassa sig till de nya kraven. OBOS anser att ett ikraftträdande av de nya föreskrifterna och allmänna råden bör vara minst sex månader efter antagande för att ge branschen tid att anpassa sig på ett effektivt, säkert och hållbart sätt. På så vis skapas förutsättningar för en genomförbar implementering av de nya kraven vilket skulle vara till gagn för branschen och samhället i stort.

OBOS uppmanar Boverket till att ikraftträdandet av de föreslagna föreskrifterna och allmänna råden omprövas och att en lämpligare tidsram för implementeringen fastställs.

Författningskommentarer

2 kap. 13 § slutlig kostnad

Boverkets förslag innebär att tidigare allmänna råd kring när en bostadsrättsförenings totala anskaffningskostnad för huset ska anses som slutligt känd nu blir bindande föreskrift.

Ändringen, som kommer till uttryck i 2 kap 13 § i Boverkets förslag till föreskrifter, förtar utvecklare möjligheten att visa att den slutliga kostnaden är känd på annat sätt. Eftersom

någon prövning av huruvida den slutliga anskaffningskostnaden är känd inte sker är det inte heller möjligt att få saken prövad av domstol.

Frågan om vad som är en slutligt känd kostnad handlar om att kostnaden är säkerställd och inte kan överstiga belopp som angetts och förutsatts i den ekonomiska planen. Vad avser Boverkets förslag (att den slutliga kostnaden bör anses känd först när slutbesiktning har skett) är OBOS erfarenhet att kostnaden för entreprenaden i många fall inte är klarlagd förrän en tid efter slutbesiktningen. Att en entreprenad är godkänd vid en slutbesiktning innebär inte att kostnaden för entreprenaden är fastställd och inte heller att den slutliga kostnaden för uppförandet av huset kan anses vara slutligt känd. Härvid kan särskilt påtalas att ersättning för ÄTA-arbeten (ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten) kan framställas upp till sex månader efter entreprenadens godkännande, jmf. ABT 06 kap 6 § 4 och AB 04 kap 6 § 4.

Boverket har på sin hemsida beskrivit andra situationer där kostnaden kan förbli oförändrad för föreningen, bl.a. att kostnaden kan anses känd även i fall där föreningen förvärvar fastigheten genom köp av aktier och priset för aktierna är avhängigt föreningens slutliga anskaffningsutgift. Dvs. om entreprenaden blir dyrare än antaganden, kommer den antagna aktieköpeskillingen för föreningens (indirekta) förvärv av fastighet minska i motsvarande mån, men med resultatet att föreningens totala anskaffningskostnad (som innefattar fler delar än entreprenad) förblir densamma. Genom beskriven struktur förblir den totala anskaffningskostnaden i ekonomisk plan alltså oförändrad och kan därmed anses vara slutligt känd. Den slutliga kostnaden kan också anses vara slutligt känd när utvecklare tillämpar entreprenadavtal med fast pris där rätten till ÄTA-arbeten avtalats bort. Härvid blir följden att bostadsrättsföreningen inte är skyldiga att betala mer än vad som ursprungligen framgår av entreprenadavtalet.

I båda ovan beskrivna fall (rörlig aktielikvid och fast pris entreprenad) kan den slutliga kostnaden anses vara känd långt före entreprenaden godkänts vid slutbesiktning. Att knyta bedömningen av huruvida kostnaden är slutlig till slutbesiktning innebär i många fall en större osäkerhet än fast pris entreprenad eller den modell som en rörlig köpeskillning medger.

Mot ovan bakgrund föreslår OBOS att Boverket antigen tar hänsyn till rörliga köpeskillingsmekanismer och fast pris entreprenader som ett sätt att säkra den slutliga kostnaden i de nya föreskrifterna eller låter antagandet om slutlig kostnad vid slutbesiktning kvarstå som allmänt råd.

OBOS ställer sig positivt till att det i ekonomisk plan ska anges om föreningen behöver ansöka om tillstånd hos Bolagsverket på grund av att den slutliga kostnaden inte är känd.

2 kap. 18 § avskrivningar m.m.

Paragrafen behandlar bland annat val av redovisningsregelverk.

Bokföringsnämnden, BFN, har arbetat med en översyn av vägledningarna för redovisningsregelverken K2 och K3. I februari 2023 remitterade BFN förslag på uppdatering av K2 och K3 varvid förslag om obligatorisk tillämpning av K3 för bostadsrättsföreningar presenterades. Remisstiden löpte till i början av oktober 2023 och var planlagt att behandlas under våren 2024. BFN har ändrat tidsplanen för projektet. Den ändrade tidsplanen innebär

att beslut om eventuell obligatorisk övergång till K3 skulle meddelas under december 2024. I skrivande stund har beslut, såvitt känt, ännu inte meddelats.

OBOS föreslår att Boverket avvaktar BFN:s ställningstagande innan föreskrifterna i nuvarande form antas.

2 kap. 27 § föreningens lån

Boverkets förslag i 2 kap 27 § innebär att bostadsrättsföreningar tvingas öka sin amorteringstakt. Förslaget riskerar att få mycket negativa effekter för såväl bostadsköpare som bostadsutvecklare och bör därför inte införas.

Om amorteringstakten ökar kommer det leda till högre avgifter för bostadsrättsköpare vilket i sin tur kommer att påverka hushållens ekonomi och möjlighet till bostadsrättsfinansiering. Förslaget innebär att färre får möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. För bostadsutvecklare innebär förslaget ytterligare osäkerhet och försvårade kalkyler, vilket i sin tur kommer att leda till att färre projekt når byggstart i en redan utmanande marknad.

Amorteringen baseras på föreningens fastighetslån som finansierar en del av den totala anskaffningskostnaden som utgör byggnad och mark. Avskrivningarna tar endast byggnad i beaktande och utelämnar marken, vilket innebär att amorteringstiden överstiger genomsnittlig avskrivningstid. OBOS vill även lyfta att framtida underhåll inte enbart finansieras genom amortering för att kunna ta upp framtida lån, utan även genom överskott i kassabehållningen och avsättning till underhållsfond. I det fall nyckeltal för avsättning till underhållsfond och amortering per kvadratmeter ligger i linje med vad som anges i bostadsrättsföreningens underhållsplan kan förslagsvis möjlighet finnas till en längre amorteringstid än byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.

OBOS är positivt till en långsiktig och hållbar föreningsekonomi genom att knyta samman avskrivningar, amortering och underhållsplan men ser en överhängande risk för att detta förslag skapar obalans på bostadsmarknaden samt försvårar situationen för bostadsköpare genom ökade priser och årsavgifter och för bostadsutvecklare att komma igång med byggstart. Det finns mot denna bakgrund tunga skäl för att avstå från att genomföra föreslagen förändring.

Detta remissvar har beslutats av de verkställande direktörerna Joakim Henriksson, Sofia Ljungdahl och Malin Svensson efter föredragning av chefsjuristen Sanela Begovic.

OBOS i Sverige

Joakim Henriksson

Sofia Ljungdahl

Malin Svensson