

2025-01-31

Boverket
remiss@boverket.se

Dnr 7970/2023

Remissyttrande avseende Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer kostnads kalkyler, intygsgivare och intygsgivning

Skanska är ett av Sveriges största bygg- och fastighetsbolag och har i den svenska verksamheten över 7 000 anställda. Inom ramen för Skanskas verksamhetsgren Bostadsutveckling genomförs bostadsrättsprojekt framförallt i de tre storstadsområdena, Stockholm, Malmö och Göteborg med omnejd samt i ytterligare ett antal utvalda orter. I varje bostadsrättsprojekt behöver en eller flera kostnads kalkyler tas fram liksom ekonomisk plan upprättas.

Skanska har getts möjlighet att inkomma med remissyttrande avseende rubricerade förslag. Vår inställning och synpunkter följer nedan. Yttrandet utgår från förhållandena inom nyproduktion av bostadsrätter och omfattar inte eventuella frågeställningar som kan tänkas uppstå vid en ombildningssituation.

Sammanfattning

Skanska ställer sig generellt positiv till förslaget vad avser innehållet i ekonomisk plan. Tydligare krav skapar större transparens och jämförbarhet vilket är positivt för branschen som helhet och till gagn för såväl köpare av bostadsrätter och intygsgivare som ska ta ställning till innehållet. Vissa delar av förslaget innebär tillämpningssvårigheter (t ex vad avser krav på uppgifter om försäkringsskydd för entreprenören och principer för ränteantaganden) eller medför onödigt detaljerade krav på uppgifter i den ekonomiska planen (särredovisning av utgiftsposter och detaljerade uppgifter avseende material och utrymmen i lägenheterna) vilket vi lyfter särskilt under nedan.

Skanska har inte någon erinran mot den del av förslaget som avser behörighetskrav för intygsgivare. Vi ansluter oss í och för sig till vad Byggföretagen anför om att föreskrifterna i första hand bör ange krav på kompetens och att de allmänna råden kan utveckla hur kompetenskraven närmare ska bedömas.

Skanska anser att förslaget skulle gynnas av en systematik där föreskrifterna/allmänna råden får en tydligare behandling utifrån de olika förutsättningarna vid ombildning respektive nyproduktion. Rent allmänt hade vi gärna sett en mer utförlig motivering från Boverket till de delar av förslaget som innehåller förändringar jämfört med gällande allmänna råd.

Synpunkter på enskilda bestämmelser

Tidpunkten för när den ekonomiska planen ska upprättas (2 kap 1 §)

Skanska anser att det är bra att den som ska ställning till innehållet i den ekonomiska planen får en uppfattning om i vilket skede i projektet den har upprättats eftersom uppgifter

om kostnader och övriga antaganden i den ekonomiska planen kan antas vara mer preliminära i ett tidigt skede jämfört med ett sent. Skanska önskar dock att föreskriften om angivande av vilket skede planen upprättas förtydligas. Är det exempelvis tillräckligt preciserat att ange att planen upprättas vid en tidpunkt då föreningens byggnad är "under uppförande" eller avses en mer specificerad uppgift om var i byggprocessen som projektet befinner sig? I nyproduktion kan ett och samma projekt bestå av flera etapper och de olika husen och/eller trapphusen kan vara i olika byggnadsskede. Skanska föreslår att de allmänna råden specificerar vad som avses med termen "skede", då föreskriften annars är svår att förhålla sig till.

Beskrivning av fastigheten

Enskilda bostäder och lokaler (2 kap 2 §)

Skanska uppfattar att den föreslagna föreskriften medför ett krav på detaljerad redovisning av utrustning och materialval i varje enskild lägenhets olika i utrymmen. Samtidigt utgör föreskriften en tillämpningsföreskrift till bostadsrättsförordningens krav på kortfattad lägenhetsbeskrivning. Skanska anser att en mer övergripande redogörelse för standardutförandet i föreningens lägenheter och lokaler är mer ändamålsenligt och i linje med det bakomliggande syftet med den ekonomiska planen. Skanska föreslår att föreskriften anpassas och förtydligas i enlighet härmed. Den enskilda lägenhetens utformning framgår i förhandsavtal, av senare gjorda tillval samt slutliga upplåtelseavtalet och det är svårt att se värdet för den enskilde bostadsrättsköparen av att känna till den individuella utformningen för samtliga övriga lägenheter i föreningen. Tvärtom finns en risk att ett överflöd av information medför att en enskild köpare får svårare att ta ställning till innehållet i den ekonomiska planen.

Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter mm (2 kap 6 §)

Skanska föreslår att andra stycket i föreskriften utgår. Byggnationen av bostadsrättsföreningens hus och del av gemensamhetsanläggning genomförs ofta som del av samma totalentreprenad. Det är i många fall inte möjligt att separera uppförandekostnaden för föreningens andel av gemensamhetsanläggningen från entreprenaden i övrigt. Under förutsättning att föreningens totala kostnad för samtliga åtgärder tydligt redovisas ser inte Skanska ett värde av ett generellt krav på särredovisning av kostnaden för uppförande av gemensamhetsanläggningen.

Försäkringar (2 kap 7 §)

Försäkringar tecknas i regel årsvis och med olika försäkringsgivare över tid. Då entreprenaden och garantitiden löper över en längre period kommer försäkringen behöva förnyas och försäkringsgivare kan komma att bytas ut över tid. Det är därför inte praktiskt möjligt att efterleva det föreslagna allmänna rådet om att den ekonomiska planen ska innehålla uppgift om entreprenörens försäkringsskydd och försäkringsgivare över hela perioden. Skanska ställer sig däremot positiv till att genom föreskrift uppställa krav på att upplysning ska lämnas i den ekonomiska planen om vilket försäkringsskydd som avtalats med entreprenören. Möjligen utgör ett sådant krav en utvidgning av underliggande bestämmelse i bostadsrättsförordningen som är begränsad till uppgifter om Fastighetens försäkringar.

Utgiften för att anskaffa föreningens fastighet, tomträtt eller arrende

Redovisning av utgifter (2 kap 12 §)

Skanska ställer sig frågande till värdet av särredovisning av enskilda utgiftsposter på det sätt som följer av förslaget. Det är däremot angeläget att den ekonomiska planen innehåller relevanta uppgifter om vilka utgifter föreningen har för förvärvet av fastigheten och att planen redovisar den totala kostnaden för föreningen med anledning därav. Skanska uppfattar att Boverket motiverar kravet på särredovisningen av de olika ingående posterna med intygsgivarnas behov av underlag vid sin granskning. Underlag för vilka poster som

ingår i redovisad totalkostnad är dock något som Skanska menar kan tillställas intygsgivarna vid granskningen utan att dessa även uppräknas i ekonomiska planen. En exemplifiering av vilka poster som normalt sett ingår bör därför med fördel kunna behandlas i ett allmänt råd.

Kostnader och intäkter

Avskrivningar (2 kap 18 §)

Skanska anser att inte att det finns anledning att ställa krav på att underlag för skattemässiga värdeminskningsavdrag redovisas om avsikten är att föreningen ska bli ett äkta bostadsföretag, även om föreningen vid tidpunkten när den ekonomiska planen upprättas är att anses som oäkta. Se vidare under avsnittet om Skatter och avgifter nedan.

Skatter och avgifter (2 kap 22 §)

Skanska håller med om att det är viktigt för en köpare av en bostadsrätt att förstå om föreningen är ett privatbostadsföretag eller oäkta bostadsrättsföretag. Förslaget behöver revideras så att det tar sikte på den skattemässiga statusen för föreningen när samtliga lägenheter upplåtits. Vid nyproduktion upprättas den ekonomiska planen vanligtvis tre-sex månader innan den första upplåtelsen sker. När den ekonomiska planen upprättas är således inga lägenheter upplåtna varför samtliga bostadsrättsföreningar i det här skedet i princip är att anses som ett oäkta bostadsföretag trots att föreningen senare, när en tillräcklig grad av lägenheterna upplåtits, blir ett privatbostadsföretag. Den ekonomiska planen bör därför ange om föreningen kommer att bli ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag liksom vilken grad upplåtelse måste ske av föreningens lägenheter för att den ska bli ett privatbostadsföretag.

Finansieringsplan

Föreningens lån (2 kap 26 §)

Det är av väsentlig betydelse att informationen i den ekonomiska planen ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi och att planen bygger på hållbara antaganden. Finansieringsplanen innehåller uppgifter om hur föreningens utgifter avses finansieras samt antaganden om räntenivåer, bindningstider och amorteringstakt för föreningens lån. Antagandena i finansieringsplanen ingår i sin tur i underlaget för antagandena om årsavgifternas utveckling i den ekonomiska prognosen. Den slutliga räntan och faktiska amorteringstakten beror däremot av villkor från finansierande bank. Efter den initiala bindningstiden för föreningens lån kommer villkoren omförhandlas vid en framtida refinansiering. Även om Skanska i och för sig ställer sig positiv till att föreskrifterna innehåller enhetliga principer för antaganden om amorteringstakt, ifrågasätter vi Boverkets slutsats att den ekonomiska planen inte kan anses hållbar om amorteringstakten sätts längre än byggkomponenternas vägda genomsnittliga livslängd. Boverket ger ingen förklaring till slutsatsen eller om man övervägt och avfärdat andra principer. Inte heller kommenteras principen i nuvarande allmänna råd som anger att amorteringstiden inte bör vara längre än husets nyttjandeperiod. Genom den nu föreslagna förskriften ser Skanska en risk att vissa projekt, beroende på val av konstruktion och utförande, behöver ta höjd för en betydligt högre amorteringstakt i den ekonomiska planen än ett annat projekt trots att båda projekten kan förväntas erhålla samma lånevillkor och amorteringstakt från bank. Detta riskerar leda till ett missgynnande av projekt med viss konstruktion och visst utförande framföra andra, vilket idag är svårt att överblicka konsekvenserna av och är något som inte berörs i Boverkets kommentar. Den buffert som på detta sätt tillskapas i den ekonomiska prognosen för projekt som har byggkomponenter med lägre genomsnittlig livslängd kan även tänkas få påverkan på prissättningen utåt marknaden. Skanska anser att ytterligare utredning krävs och att en sådan utredning behöver beakta såväl tillämpliga avskrivningsregler som förutsättningarna för bankernas kreditgivning vid nyproduktion.

Ekonomisk prognos

Antaganden om ränta och inflation (2 kap 32 §)

Skanska anser att föreskriften ska utgå. Hänvisning till Riksbankens prognos om ränteläget är svårtolkad då denna prognos avser styrräntan. Någon prognos över bankräntorna och deras marginaler lämnas inte av Riksbanken. Skanska ser inte att föreskriften skapar en större tydlighet än vad som följer av nu gällande allmänna råd och anser att principerna i dessa istället utgör en lämpligare utgångspunkt för föreningens ränteantaganden.

Stockholm som ovan

Skanska Sverige

Elisabeth Berg
Bolagsjurist