



remiss@boverket.se

Diarienummer 7970/2023

REMISS OM BOVERKETS FÖRSLAG TILL FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD OM EKONOMISKA PLANER, KOSTNADSKALKYLER, INTYGSGIVARE OCH INTYGSGIVNING SAMT UPPHÄVANDE AV BOVERKETS ALLMÄNNA RÅD (2017:7) OM EKONOMISKA PLANER OCH KOSTNADSKALKYLER FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR, EKONOMISKA PLANER FÖR KOOPERATIVA HYRESRÄTTSFÖRENINGAR OCH FÖRENKLADE EKONOMISKA PLANER FÖR BOSTADSFÖRENINGAR SAMT OM INTYGSGIVARE

Boverket föreslår nya föreskrifter och allmänna råd om ekonomiska planer, kostnadskalkyler, intygsgivare och intygsgivning. HSB anser i stort att den utveckling Boverket driver mot mer ”ska-krav” än ”bör-krav” kring nyproduktion av bostadsrätt är välkommet, då vi värnar såväl upplåtelseformen som ordning och reda på bostadsrättsmarknaden.

De nyckeltal som tagits in i årsredovisningslagen avseende bostadsrätt föreslås nu även ingå i kraven för de ekonomiska planerna. HSB har inget att erinra mot detta. Däremot anser HSB att föreslagna skrivningar som ändras från ”bör” till ”ska” när det gäller lån och amorteringar blir för långtgående och inte är lämpliga. Det vill säga:

”§26 Föreningens lån... Om föreningens lån är amorteringsfria de första åren ska det anges när amortering planeras ske och med vilket belopp. Amorteringstiden ska inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd...”

HSB antar att andemeningen, som finns redan i de tidigare allmänna råden men då formulerat som ”bör”, bygger på ett vällovligt teoretiskt synsätt att lån inte ska finnas kvar för något de finansierar vid tidpunkten för när det är förbrukat. Vi tycker dock att denna restriktion och krav när det inte längre anges som ”bör” utan ”ska” blir en begränsning som hindrar olika former av initial finansiering och låneportfölj i en bostadsrättsförening. I praktiken sätts lån om ofta, uppdelade på olika delar med olika löptider. Det finns därmed ingen anledning till en skrivning som dels stipulerar amorteringskrav, dels tillåter amorteringsfritt, men att tidpunkt för ”när amortering planeras ske” ska anges och detta i praktiken inom en period av kanske 75 till 90 år. Under denna tid kommer lånen sannolikt ha blivit omsatta flera gånger om, och vad som avser



ursprunglig finansiering och vad som avser finansiering av annat eller återinvesteringar kommer inte längre gå att åtskilja.

Skrivningens ursprungliga syfte att åstadkomma kanske såväl ett synsätt på lån som kassaflödesutrymme blir nu ett otydligt ”ska-krav” när det kommer till dess möjliga tolkning och tillämpning. HSB föreslår därför att antingen ändra tillbaka ”ska” till ”bör” alternativt att ta bort meningen *Amorteringstiden ska inte överstiga byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd.*

Likaså är HSB oroade över den framtida tillgången på intygsgivare med vederbörlig ansvarsförsäkring då signaler finns om att tidigare intygsgivare av olika skäl inte medgetts ansvarsförsäkring av försäkringsbolagen. Detta är en kompetens som likt många andra genomgår en generationsväxling och att eventuellt trycka på denna omvandling utan säkerställd kompetensförsörjning för en förhoppningsvis större framtida nyproduktionsvolym vore olyckligt. En djupare konsekvensutredning och åtgärdsplan av detta perspektiv vore önskvärd innan tvingande regler införs som försätter nyproduktionen av bostäder ytterst helt i händerna på försäkringsbolagens riskbedömning.

HSB ser fram emot fortsatta diskussioner, förbättringar och förenklande av regler, förutsättningar och processer kring nyproduktion av bostadsrätt. Vi vill dock passa på att påminna om att de långa ledtider som förekommer i nyproduktion i kombination med de stora kapitalbelopp det binder betyder att vikten av långsiktiga stabila regler och förutsättningar ökar markant. Väl genomarbetade förslag med ordentlig remisstid och anpassade tidpunkter för ikraftträdande av förändringar blir då också viktiga för att inte försätta vare sig konsumenter eller nyproduktionsaktörer i kläm eller trångmål.

Johan Nyhus, förbundsordförande