

Det är inte fel på reglerna, snarare på kommunernas regeltillämpning, skriver bostadsminister Peter Eriksson apropå diskussionen kring hur nybyggen värderas.



Peter Eriksson & Anders Nordstrand
bostadsminister resp. vd SABO

3

0



Foto: Pontus Orre/Colourbox/Rickard Kilström

Bostadsbyggandet är rekordhøgt. Nästa år planeras 74 500

bostäder att byggas. Inte sedan miljonprogrammets tid har det byggts så mycket i Sverige. De nya bostäderna finns över hela Sverige, men i mindre kommuner är det framför allt kommunala bolag som står för nyproduktionen. Några kommuner har framfört att redovisningsregler försvårar möjligheterna att bygga nya flerfamiljshus i landsbygdskommuner. Regeringen har därför gått igenom frågan med berörda parter, och kommit fram till slutsatsen att redovisningsreglerna inte behöver vara ett hinder om analysen görs från den faktiska situationen, inte på grundval av mer schablonmässiga uppskattningar.

Det finns en uppfattning (till exempel hos [SmåKom](#)) att dagens redovisningsregler hindrar nyproduktion av flerbostadshus. Det handlar om de fall där produktionskostnaderna ligger över de uppskattade marknadsvärden som revisorer och värderare kommer fram till. Detta trots att alla lägenheter är och bedöms långsiktigt vara fullt uthyrda och projektet är lönsamt. Enligt gällande redovisningsregler måste en nybyggd fastighets värde skrivas ner om marknadsvärdet, när byggnaden är färdigställd, bedöms vara lägre än det bokförda värdet. En nedskrivning innebär en kostnad för bolaget och kan i vissa fall utlösa krav på kapitaltillskott från ägaren, oftast kommunen, när det egna kapitalet minskar och soliditeten urholkas. En liten kommun har ibland svårt att lämna ett större tillskott och i vissa fall kan tillskott riskera att betraktas som olagligt statsstöd.

LÄS OCKSÅ

SmåKom: Marknadsvärde utan marknad hindrar nybyggen

Regeringen har tittat på frågan och vid ett möte med berörda aktörer (BFN, FAR, SABO, Fastighetsägarna, SKL, RKR, Kommuninvest och Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering) kom vi fram till att det i huvudsak är en fråga om hur reglerna tillämpas snarare än några fel i regelverket. Reglerna kring av- och nedskrivning är dessutom kopplade till internationella överenskommelser och därmed svåra att ändra på. Lösningen ligger i tillämpningen, genom

tidigare dialog mellan kommunen, bostadsbolaget och revisorer inför genomförande av projektet.

Alla byggprojekt ska föregås av en noggrann marknadsanalys och investeringskalkyl. I processen bör även en dialog ske med värderare och revisor. Centralt är att det finns transparens, uppföljningsbarhet och en finansieringsmodell som ägaren och styrelsen står bakom. Bolaget kan med en egen analys göra en värdering istället för att låta en utomstående part göra schablonmässiga antaganden vid värderingen.

Projekt som inte är långsiktigt lönsamma ska normalt inte påbörjas. Men det är naturligtvis alltid upp till bolaget att ta det avgörande beslutet. Det kan komma fram till att det finns ett långsiktigt behov av bostäder trots att de inte kommer att kunna hyras ut till en hyra som gör projektet lönsamt. Viktigt är dock att beslutet är förenligt med EUs statsstödsregler.

Projekt som är långsiktigt hållbara och lönsamma kan, om bostadsföretaget och kommunen beslutar det, genomföras utan nedskrivning även om revisorerna hävdar att nedskrivning kommer att behöva göras. Det är då en förutsättning att det finns en gedigen och väl underbyggd analys av det ekonomiska utfallet för projektet och konsekvenserna för bolaget. Om revisorerna på grund av detta inte vill ge styrelsen för bostadsföretaget (som alltid har beslutsrätten) ansvarsfrihet blir detta en fråga för ägaren på bolagsstämman. Det är därför viktigt att kommunen och bostadsföretaget löpande har en dialog om förutsättningarna för att bygga generellt men också när det gäller det specifika projektet och är överens om hanteringen. Regeringen har dessutom tillsatt en utredning ("Förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnad av bostäder") som ska titta på hur byggande på svaga bostadsmarknader kan förbättras.

Det är viktigt att det finns korrekt information till bostadsbolag så att reglerna kan tillämpas på ett sätt som inte skadar bostadsbyggandet i någon del av Sverige. Schablonmässiga värderingar ger inte alltid rätt utfall. Det måste vara verkligheten som styr en korrekt bedömning av det långsiktiga värdet av

projektet.

Det här är en opinionstext publicerad i Dagens Samhälle.

Åsikterna som uttrycks i artikeln står skribenten/skribenterna för.

Peter Eriksson

bostads- och digitaliseringsminister (MP)

Anders Nordstrand

vd SABO

Publicerad: 7 november 2017 kl 05:10