

2017-09-28

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden, SOU 2017:31

Diarienummer Ju2017/03881/L1

JM är en av Nordens ledande projektutvecklare av bostäder och bostadsområden. Verksamheten är fokuserad på nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen med tyngdpunkt på expansiva storstadsområden och universitetsorter i Sverige, Norge och Finland. Vi arbetar också med projektutveckling av kommersiella lokaler samt entreprenadverksamhet, huvudsakligen i Storstockholmsområdet.

JM Sverige har för tillfället cirka 6 000 bostäder i pågående produktion. Produktionen omfattar flertalet boendeformer; bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter, liksom kategoribostäder i form av student- och vårdbostäder. Att JM sedan 1945 utvecklat och byggt såväl enstaka bostadsprojekt som hela stadsdelar, har gett bolaget god och ingående erfarenhet och kunskap om bostadskundens behov och villkor.

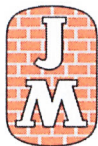
JMs yttrande

JM anser att det är av största vikt att stärka konsumentskyddet. JM anser därför att utredningens förslag som tar sikte på enhetlighet, tydlighet och i vissa avseenden ökade krav, skulle gynna konsumenter, liksom seriösa och långsiktiga bostadsproducenter och bostadsrättsföreningar.

JM ställer sig därför i huvudsak bakom de förändringar som utredningen föreslår, men önskar följande kompletteringar alternativt vidareutveckling av utredningens förslag avseende förhandsavtal, underhållsplan och komponentavskrivning.

Förhandsavtal

Enligt utredningsförslaget kommer konsumenten inte längre kunna teckna bokningsavtal, option, och därmed tvingas gå direkt in i ett juridiskt bindande förhandsavtal för att försäkra sig om en viss bostad. Förslaget



tvingar därigenom fram mer kapital i ett mycket tidigt skede, men framförallt försvinner konsumentens möjligheter att ångra sig och kliva av. I en situation, med t.ex. ändrade familje-, anställningsförhållanden eller vid sjukdom, kan detta innebära en avsevärd och uppenbar försämring för konsumenten, vilket ju inte är syftet med förslaget.

Utredningens förslag angående krav på uppgift om gällande bygglov i förhandsavtalet bör förslagsvis flyttas till upplåtelseavtalet. Dessutom bör uppgift om bygglov framgå av ekonomisk plan eftersom uppgiften då kommer att kontrolleras externt av intygsgivarna.

Ovanstående förslag till justering av utredningens förslag är angeläget, eftersom en konsekvens annars är att avtalstecknande kommer att ske mycket sent i processen, vilket har till följd att finansiering av ett projekt försvåras eller omöjliggörs. Detta då t.ex. finansierande bank vanligen ställer krav på en viss andel sålda, alternativt bokade, bostäder vid produktionsstart. Fler producenter tvingas således att, med aktuellt utredningsförslag, driva ett projekt på egen risk under en längre tid. Detta kommer sannolikt att avsevärt begränsa konkurrensen och försena alternativt hindra framtida möjliga bostadsprojekt. Skyddet av konsumenten kan rimligtvis inte syfta till att begränsa produktionsstart av bostadsbyggandet.

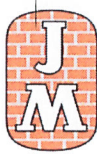
Underhållsplan

Styrelser och styrelseledamöter byts ut allt eftersom. Underhållsplanen kan här stå för god information och vara det nödvändiga och långsiktiga planerings- och förvaltningsverktyget i en bostadsrättsförening. Det är relativt enkelt att förstå vilka åtgärder som behöver vidtas inom de närmast följande 30 åren. Däremot finns betydande svårigheter att alls överblicka och förutse de nödvändiga bedömningar och beslut som behöver tas på 50 års sikt. En tidshorisont om 30 år är därför mer relevant, där fokus och krav bör vara att kontinuerligt uppdatera underhållsplanen att gälla 30 år framåt.

Komponentavskrivning

JM anser, på flera grunder, att det inte är särskilt sannolikt att konsumentskyddet förbättras genom ett införande av krav på K3.

Vare sig K2 eller K3 är utvecklat eller användbart för bostadsrättsföreningar, utan är avsett för den näringsverksamhet som fastighetsbolag utgör och där vinstoptimering och/eller skattefordelar såsom avskrivningar är relevant. Avgörande är dessutom att bostadsrättsföreningarnas revisorer inte har, och inte heller kan avkrävas



att inneha, kompetens att bedöma komplexiteten av komponentavskrivning. Oavsett om avskrivning sker enligt K2 eller K3.

Kravet att tvinga in föreningar i komponentavskrivning ger varken föreningen eller konsumenten ökat skydd eller större nytta i jämförelse med det merarbete och kostnadsökning som detta krav innebär. En jämförelse kan här göras med övergången från progressiv till linjär avskrivning. Denna förändring påverkade inte årsavgifterna alls och det är rimligt att anta att föreningarna inte heller kommer att justera årsavgifterna vid en övergång från K2 till K3.

JM delar uppfattningen att varje boendegeneration ska stå för sitt slitage, dvs avsätta medel i motsvarande omfattning. Så länge det inte finns någon möjlighet att garantera avsättningarna, bör dock huvudregeln alltid vara att, istället för att fondera medel, dvs binda kapital i föreningen, amortera av förenings skuld, vilket innebär en betydligt mindre risk.

Transparens och jämförbarhet

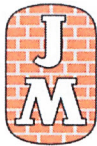
Förslaget att med nyckeltal i årsredovisningen öka jämförbarheten för konsumenten är utmärkt.

Paketering av nyproduktion mot bostadsrättsföreningar

JM har tidigare lämnat yttrande om "Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet", SOU 2017:27, i vilket bolaget i huvudsak ställer sig bakom utredningens förslag.

JM anser att det finns argument att särskilt reglera paketering av nyproduktion mot bostadsrättsföreningar ('Brf'), då denna paketering väsentligen särskiljer sig i förhållande till kommersiella transaktioner.

Vid paketering mot nyproducerad Brf blir det föreningens medlemmar som får ansvara för en uppskjuten skatteskuld. Privatpersoner i en nybildad Brf kan svårligen värdera den uppskjutna skatteskulden vid sitt köp av bostadsrätt. Ur en privatpersons perspektiv köps en nyproducerad bostad utan historia eller skillnad mellan skattemässigt värde och deras andelsvärde i föreningen. JM:s viktigaste argument för att förbjuda paketeringar mot nyproducerade Brf är därmed att vi inte vill missleda konsumenter samt att vi värnar om att boendeformen Brf även framgent ska vara långsiktigt hållbar. Många projektutvecklare av bostäder i Sverige utnyttjar den nuvarande tillämpningen i skattelagstiftningen fullt ut vilket innebär att privatpersoner inte riktigt vet vad de köper.



Även om frågan om paketering ligger inom ramen för en annan utredning än denna, så vill JM ändå i detta sammanhang understryka vikten av en lagändring, som förhindrar paketering mot nyproducerad bostadsrättsförening. Denna förändring skulle vara ett reellt och effektivt sätt att stärka konsumentskyddet. Ytterst handlar det också om att långsiktigt värna Brf som upplåtelseform som annars riskerar att eroderas över tid.

Med vänlig hälsning

JM AB (publ)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Skoglund'.

Johan Skoglund
VD och koncernchef