

Förslag till motionsutlåtande:

## **Motion: Utred vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar och vad som är standardhöjning**

I motionen ”Utred vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar och vad som är standardhöjning” av Ragnar von Malmborg yrkas att kongressen uppdrar åt styrelsen att initiera en utredning om vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar respektive standardhöjning och dessas koppling till bolagsekonomi, hyressättning, hyreslagstiftning och K3-regelverket samt ge förslag på hur dessa frågor kan hanteras inom bolagen och diskutera behovet av förändringar av K3-regelverket vid upprustning. (Bilaga)

Renoveringstakten i allmännyttans bestånd har ökat under senare år, men fortfarande återstår att rusta upp en relativt stor andel av de bostäder som byggdes under rekordåren. Därefter kommer de hus som byggdes efter miljonprogrammet att behöva renoveras. Medlemsföretagens möjligheter att klara av denna upprustning varierar stort och beror på beståndets kvalitet, företagets ekonomi och vilken marknad företaget befinner sig på. I de fall de ekonomiska förutsättningarna är mindre goda blir konsekvensen att endast begränsade åtgärder kan vidtas och att det blir svårt att uppnå de krav som idag ställs på moderna och hållbara bostäder.

Sveriges Allmännyttan anser att upprustning och renovering av bostäder är en viktig fråga för både hyresvärdar och hyresgäster. Från hyresvärdarnas sida handlar det bland annat om avgörande investeringar för att säkra fastigheternas tekniska livslängd och en boendestandard som möter förväntningar både från befintliga och framtida hyresgäster. För befintliga hyresgäster innebär upprustning och renovering förändringar i hemmet, den egna livsmiljön påverkas och även boendekostnaden. Därför är det viktigt med en väl fungerande dialog mellan hyresvärderna och hyresgästerna inför och under en ombyggnad.

Både hyresvärdar och hyresgäster är betjänta av förutsebarhet och av att känna trygghet i samband med en ombyggnad. För det behövs dialog och delaktighet och ett bra sätt att få det till stånd är att arbeta med samråd. Därför har Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan gemensamt tagit fram en avtalsmall för att underlätta för parterna lokalt att komma vidare i samrådsprocessen vid ombyggnad.

Vilka åtgärder som är att betrakta som underhåll och vilka som är standardhöjande och därmed höjer bruksvärdet behöver dock tydliggöras för att klargöra vad

som behöver förhandlas om beträffande hyran. I redovisningen skiljer man på utgifter som ska bokföras som kostnad i resultaträkningen och utgifter som ska bokföras som en tillgång på balansräkningen för att sedan kostnadsföras i form av årliga avskrivningar. Medlemsföretagen tillämpar antingen K2 eller K3-reglverket, vilka skiljer sig åt redovisningsmässigt. Om man tillämpar K3-reglverket ska större utgifter som i normalt språkbruk kallas standardhöjande bokföras som tillgång, men detta gäller också många utgifter som bara syftar till att återställa byggnadens ursprungliga funktion. Lönsamhetskalkyler, redovisning och hyressättning är dock i stora delar frikopplade från varandra.

Det finns goda skäl att tydliggöra vad som vid upprustning är underhåll respektive standardhöjning när man tillämpar de olika regelverken. Detta kommer att underlätta både hyressättningen och dialogen med hyresgästerna. Sveriges Allmännyttan avser därför att genomföra en utredning kring bland annat de frågeställningar motionären tar upp och kommunicera resultatet med medlemsföretagen.

Styrelsen föreslår kongressen besluta  
att förklara motionen besvarad med hänvisning till det ovan anförda.

Motion till Sveriges allmännyttas kongress 2021

### **Utred vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar och vad som är standardhöjning.**

Vid upprustning ställs många frågor på sin spets, bolagsekonomi, teknik, åtgärdsnivå, hållbarhet, hyresnivå och hyresgästacceptens. Rätt ofta med påtagliga konflikter.

På Sveriges allmännyttas konferens Vad händer med hyrorna, i oktober 2021, ställdes en fråga om Sveriges allmännytta hade en uppfattning om vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar respektive standardhöjning. Och hur detta kan hanteras vid hyressättningen.

Sveriges allmännyttas föredragande konstaterade att det var bra frågor samt att organisationen inte har någon sådan formulerad uppfattning.

Det går att tänka, på klassiskt sätt för vår organisation, att dessa frågor kan varje företag eller varje kommun, hantera på egen hand.

Dessa frågor har dock nära koppling till hyreslagen - som har vissa uppfattningar om hyresgästacceptens och vad som är underhåll och hyresförändringar – och till K3-regelverket - som kallar det mesta för investering med konsekvenser utifrån detta.

Därför finns skäl att Sveriges allmännytta tar fram ett kunskapsunderlag och en uppfattning om vad som vid upprustning är underhåll, vad som är allmänna förändringar och vad som är standardhöjning. Med konsekvenser för hyror och ekonomisk hantering inom bolagen.

Eftersom K3-regelverket är rätt nytt och har fått många frågetecken kan ju finnas skäl att särskilt tänka över eventuella förslag till förändringar av detta regelverk.

#### ***Föreslår***

*att Sveriges allmännytta utreder vad som vid upprustning är underhåll, allmänna förändringar respektive standardhöjning och dessas koppling till bolagsekonomi, hyressättning, hyreslagstiftning och K3-regelverket*

*att ge förslag på hur dessa frågor kan hanteras inom bolagen*

*att diskutera behovet av förändringar av K3-regelverket vid upprustning.*

Stockholm den 20 februari 2021

Ragnar von Malmborg

Styrelseledamot för MP i Svenska Bostäder, Stockholm

Kontaktuppgifter

[Ragnar.von.malmborg@tengdalen.se](mailto:Ragnar.von.malmborg@tengdalen.se)

Tengdahlsgränd 21, 11648 Stockholm, 070-3929520