”Bostadspolitiken bör förenas med revisionsplikt på ägarnivå”

Debatt
Publicerad: 2023-06-08 11:39

DEBATT – av Björn Forssén, advokat och juris doktor.

I min debattartikel i Dagens Juridik 2021-06-18, ”Förslaget om fri hyressättning i nyproduktion är rättsosäkert”, anförde jag att just utredningen ”Fri hyressättning vid nyproduktion” (SOU 2021:50) inte var rättssäker. Nu avser regeringen Kristersson att väcka liv i utredningen om marknadshyror igen (se artikel av Olle Bergvall i Dagens Arena 2023-03-31), när privata bostadsföretag och allmännyttan har fått igenom historiskt exempellösa höjningar av hyrorna för bostadshyresgästerna.

Det är föga förvånande att ifrågavarande förnyade politiska propåer om marknadshyror uppträder samtidigt som det debatteras om penningpolitiken och finanspolitiken, där såväl inflationsmålet om 2 procent och avdragsrätten för räntor ifrågasätts. Från visst håll anförs behov av att pausa amorteringskraven för bostadslån och exempelvis före detta före detta finansmarknadsministern i regeringen Reinfeldt (2010 – 2014), Peter Norman, uttryckte nyligen i en SVT-intervju ånger över att ränteavdragen inte avskaffades när minusränta rådde.

F**ör bostadshyresgäster är** nämnda frågor ofta inte något problem kopplat till boendet. I stället är hög inflation ett problem också för dem, eftersom den innebär att färre antal varor kan köpas för samma mängd pengar. Det som lär bli lösningen på risken för en lånebubbla på villa- och bostadsrättsmarknaden är den nederländska så kallade boxmodell, vilken professorerna Sven-Olof Lodin och Peter Englund behandlade i september 2017 i en studie i rapportform till ESO (Expertgruppen för

Studier i Offentlig ekonomi – en kommitté under finansdepartementet), ESO-rapport 2017:4, vilken jag har kommenterat i min artikel i Tidningen Balans fördjupning nr 5 år 2017 (s. 8-13), ”Boxmodell för en enhetlig kapital- och fastighetsbeskattning: Yes box – alright?” Mycket kort kan den modellen beskrivas som ett återinförande av förmögenhetsskatten om 1,2 procent, vilket lär leda till att de mycket rika börjar igen med att ta lån över årsskiften och Lex Uggla kommer att drabba småföretagarna. Vill svenska folket detta? Varför ska regeringen nödvändigtvis verka för att hyresrätter ombildas till bostadsrätter eller någon form av ägarlägenheter eller av hyrköp etc., så att fler går in i bubblan, innan problemen med finanspolitiken har åtgärdats?

Enligt förslaget för två år sedan om marknadshyror skulle en ny lag gälla som en speciallag i förhållande till hyreslagen (12 kap. jordabalken), och innehålla avvikande bestämmelser om främst hyresjustering och prövning av hyra. Jag anförde att det föreslagna systemet i hög grad skulle leda till rättsosäkerhet för den enskilde, det vill säga för hyresgästen, genom att det förutsatte att varje hyresgäst är kapabel att föra talan, varför jag framhöll att det kollektiva förhandlingssystemet på hyresmarknaden fortsatt bör anses lämpligast för att hyresgästernas intressen ska kunna tillvaratas på ett effektivt sätt. Det som är i vardande nu är inte bara att en spärr skulle råda för hyreshöjningar i nyproduktion, med en huvudregel av innebörd att en hyreshöjning inte skulle få överstiga förändringarna i konsumentprisindex, utan det som bostadsbolagen är ute efter är att hyrorna bestäms generellt sett genom en indexuppräkning. Det skulle drastiskt vingklippa Hyresgästföreningen, oavsett om det kollektiva förhandlingssystemet på hyresmarknaden behålls.

Det som sker på bostadsmarknaden är dock inte enbart begränsat till hyressättningen, utan det pågår även försäljningar fram och tillbaka mellan bostadsbolagen samt emissioner till bostadsbolag från bolag med uthyrning av kommersiella lokaler, där jag inte kan frigöra mig från tanken att skatteplanering är avgörande för ägarbytena. Hur mycket tjänar ägarnivån hos bostadsbolagen på detta? Har Skatteverket någon uppföljning i det hänseendet beträffande andelsbyten och liknande? Det är svårt för mig att få klarhet, eftersom jag som privatperson inte längre kan kontrollera med Bolagsverket vem som är verklig huvudman i ett bolag, något som Bolagsverket bestämde helt självsvåldigt i början på innevarande år.

För att kunna göra en holistisk analys av situationen på bostadsmarknaden, och genomföra en reform en rättvis reform av bostadspolitiken i förening med en rimlig finanspolitik, bör alla kort läggas på bordet. Då kan inte bara generellt indexuppräknade hyror ställas upp som ett alternativ till förhandlingar där investeringar i förvaltningsåtgärder hos respektive bostadsbolag beaktas för hyressättningen, utan vad som händer på ägarnivån hos bostadsbolagen måste också fram i ljuset. Annars blir debatten enbart en yttring av något slags kommandoekonomi. I det sammanhanget får jag nämna något som har diskuterats mycket länge på ekonomiområdet, nämligen inflationskorrigerad redovisning. En sådan ordning skulle enligt min uppfattning bli nödvändig särskilt för bostadsföretagen, om indexuppräknade hyror införs, för att ekonomin i sådana företag i så fall ska kunna ges en rättvisande bild. Det generella problemet marknadsekonomiskt är dock att när lågkonjunkturen är över och exporten ökar, slår industrin omgående i produktionstaket, då investeringarna uteblev när räntan var låg.

En myndighet som enligt min mening saknas i sammanhanget är sålunda Bokföringsnämnden (BFN). BFN borde utveckla och utfärda allmänna råd (BFNAR) för bostadssektorn, så att såväl allmännyttan som de privata bostadsföretagen ska redovisa investeringar från ägarnivån och ägarförändringar i samband med varje bostadsföretags årsredovisning och koncernredovisning, oavsett om koncernförhållande föreligger eller inte beträffande överföringar av äganderätt till andelar eller aktier i bostadsföretag. Vad säger exempelvis Finansinspektionen och Ekobrottsmyndigheten om möjligheterna att därvidlag upptäcka investeringsbedrägerier i samband med börsintroduktioner? Jag anser att BFNAR bör kompletteras för bostadssektorn, så att inte bara årsredovisning och koncernredovisning redovisas, utan även förändringar avseende verklig huvudman.

I nyss nämnda hänseende hänvisar jag också till min artikel i Ny Juridik nr 2 år 2006 (s. 19-25), ”Revisionsplikten för små företag – börda eller komplement till brist på småföretagarpolitik?”, där jag invände mot avskaffandet av revisionsplikten för små aktiebolag, vilket dock genomfördes under år 2010. Ett motiv för min inställning, vilket jag alltjämt anför, är att småföretagare kan få problem med att sälja sina företag, om de inte har haft en årlig revision och måste betala för en i så fall dyr så kallad due diligence, för att köparen av företaget ska våga genomföra förvärvet. I förevarande sammanhang anför jag att revisionsplikten till och med ska utvidgas, så att korporativismen inom bostadssektorn blir möjlig att granska effektivt. Det talas mycket numera om transparens, men någon holistisk genomlysning kan inte anses förekomma inom exempelvis bostadssektorn. Mina förslag i denna artikel är också ett alternativ till förbud mot vinster i välfärden: varför har inte BFN utfärdat BFNAR avseende företag inom sektorerna vård, skola och omsorg? Är det typiskt sett inte riktiga företag som agerar inom dessa sektorer? Om de är riktiga företag, är det viktigaste enligt min mening att revisorerna ska kunna göras svaret skyldiga angående hur de har kunnat skriva ren revisionsberättelse, om substansen i ett bolag inom någon av dessa sektorer har tömts och flyttats till ett skatteparadis.

I sistnämnda hänseende erinrar jag mig en gästföreläsning som åklagaren Brynolf Wendt (avliden) höll på Handels i Göteborg 1981, vilken han benämnde Paradismetoden, varvid han bland annat föreslog att fackföreningarna i olika länder skulle utbyta information sinsemellan om misstankar om skatteflykt i företag. Vad säger regeringen eller för den delen exempelvis Socialdemokraternas verkställande utskott om sådana åtgärder? Vad säger Revisorsinspektionen om en återställare och utveckling av revisionsplikten enligt aktiebolagslagen? Den lagändring av den 1 november 2010 (SFS 2010:834) som innebar att revisionsplikten avskaffades i små aktiebolag baserades på rapporten ”Revisionsplikten i små aktiebolag”, från mars 2005, av professorerna Claes Norberg och Per Thorell (avliden), vilken rapport jag kritiserar genom nämnda artikel i Ny Juridik år 2006. Jag talade med en representant för näringsdepartementet som hade läst min artikel och höll med mig, men vederbörande sade ungefär att här är alla på väg mot ett och samma håll efter Claes Norberg och Per Thorells rapport. Claes Norberg är för övrigt ledamot av tillsynsnämnden hos Revisorsinspektionen och professor engagerad av Svenskt Näringsliv, så han borde rådbråkas angående revisorns roll i samband med det arbete avseende en reformering av bostadspolitiken etc. som tydligen är på gång.