

Finansdepartementet

fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia:
mats.e.johansson@regeringskansliet.se

Stockholm 2021-04-12

Remissvar avseende:

**Jämlikhetskommissionens betänkande En gemensam angelägenhet (SOU 2020:46),
diarienummer Fi2020/03418**

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 8 900 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 350 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och vill framföra följande.

Upplägg

Vårt svar är disponerat på följande sätt: en inledande kommentar om Jämlikhetskommissionens arbete för att därefter kommentera avsnitten *Livscykeln* och *Den rumsliga dimensionen* samt att ge en alternativ ram för innehållet. Därefter kommer vi att fokusera på de frågor som berör bostäder i *Övervägande och förslag*, främst i *Bostäder och grannskap*, och i *Skatter*.

Inledande kommentar

Jämlikhetskommissionen (nedan Kommissionen) konstaterar mycket riktigt att grundlagen slår fast rätten till en bostad och vi instämmer i att situationen för grupper med en svag ställning på bostadsmarknaden måste stärkas. I betänkandet framgår också att bostaden inte är som vilken vara som helst eftersom det handlar om ett så pass grundläggande behov. Kommissionen

hemfaller dock åt att föreslå stora skattehöjningar för bostadsrätter och villor, i stället för att se ägt boende som en möjlighet att stärka individer. Med dessa skattehöjningar kommer valfriheten på bostadsmarknaden att kraftigt begränsas och därmed kommer ojämlikheten ytterligare att öka.

Kommissionen har haft en referensgrupp till sitt förfogande och vi får konstatera att ingen bostadsorganisation har varit representerad i denna. I en sådan grupp skulle till exempel Bostadsrätterna ha varit behjälplig med faktaunderlag och annan litteratur.

12 Den rumsliga dimensionen

Bostadsrätterna har undersökt hur människor i Sverige vill bo och resultatet visade att 63 procent vill bo i villa, 18,5 procent i bostadsrätt och 15 procent i hyresrätt (Din Bostadsrätt 2010:4).

Även unga vill äga sin bostad, enligt en undersökning gjord av Ungdomsbarometern (Hur vill unga bo och varför, Boinstitutet, 2018). I åldersgruppen 15-24 år uppger 74 procent att de helst skulle vilja bo i villa/radhus eller bostadsrätt. Av respondenterna uppger 20 procent att de helst vill bo i en hyrd bostad. Men Kommissionen tar ingen hänsyn till människors preferenser vad gäller bostaden. I stället bygger förslagen i stort på att de med lägre inkomster ska hänvisas till hyresbostäder, utan möjlighet att bygga upp ett kapital för att så småningom köpa en bostad. Kommissionen konstaterar att marknadshyror skulle innebära att färre har möjlighet att efterfråga en bostad. Samma resonemang återfinns inte när det senare kommer förslag på olika skattehöjningar för ägt boende och vilken effekt sådana skulle få för möjligheten att efterfråga en ägd bostad.

Vi instämmer i Kommissionens konstaterande att hyrt och ägt boende lider av inträdeshinder. Under senare år har insider- och outsiderproblematiken ökat i och med kravet på 15 procent kontantinsats samt att flera amorteringskrav införts. Dessa gör sammantaget att en förstagångsköpare idag på många håll i landet inte kan efterfråga en bostad. Kapital är a och o för bostadsmarknaden, oavsett om det gäller hyrt eller ägt boende – utan kapital byggs inga nya bostäder. Några förslag från Kommissionen om trösklarna ska minska på ägda bostadsmarknaden finns dock inte.

Efter andra världskriget beslutade regeringar i Europa sig för att lösa bostadsfrågan. I Sverige övergavs i viss mån egnahemsrörelsen och i stället byggdes allmännyttan upp med stora hyresbostadsbestånd – stora subventioner gav en allmännytta som omfattade breda grupper. I Norge var synen en annan. Där satsades det på att alla skulle kunna äga sin bostad och då med stöd till resurssvaga grupper. Dessa synsätt präglar de båda länderna än idag, men i Sverige har hyresbostäder i allt större omfattning blivit en bostadsform för de med lägre inkomster, vilket Kommissionen konstaterar sett till hur mycket hushållen lägger på sitt boende.

En småhusägare ansvarar för underhållet av hela sin fastighet och kan i princip välja nivå på standarden. Även en bostadsrättsförening är självkostnadsbaserad: medlemmarna bestämmer om renoveringar och förbättringar i gemensamma utrymmen och i så fall när dessa ska utföras. Bostadsrättshavaren bestämmer om det inre i lägenheten och kan själv välja, utifrån tycke och smak eller ekonomi, när hen vill renovera ytskikten. I hyresrätten bestämmer fastighetsägaren när renoveringar ska ske, vilket kan påverka hyran. Det är ett bekvämt fullserviceboende, som därmed också har en högre kostnad jämfört med ägt boende. I Sverige är den allmänna synen att hyresrätten passar bäst för den med lägre inkomster. Detta är motsägelsefullt när vi vet att den som äger sin bostad också är den som har störst inflytande över bostaden och kostnaderna.

Alla kan inte äga sin bostad, lika lite som att alla själva kommer att ha råd med sin hyresrätt. Men att äga sin bostad innebär att ha ett större inflytande över kostnaderna samt att vi också i större utsträckning vårdar det vi äger. Därför är det önskvärt att en utredning faktiskt kommer med förslag på hur fler kan äga sin bostad, i jämlikhetens namn, kanske med Norge som förebild. Vi får konstatera att Kommissionen inte gjort detta.

20. Bostäder och gemenskap

20.2 Problem och diagnos

Vi instämmer i stort i kommissionens problemanalys i detta avsnitt. Men Kommissionen pekar på att stora värdeökningar skett för ägt boende som sedan går att realisera. Denna bild behöver nyanseras. Kontantinsatskravet och amorteringskraven har förändrat bostadsmarknaden under senare år. Den som idag vill köpa sin första bostad behöver på många håll i landet betala kontantinsats på hundratusentals kronor. Detta kan för många endast bli möjligt genom hjälp från

föräldrarna som har ägt sin bostad under en längre tid och har möjlighet att ”realisera” den fiktiva vinsten genom att uppta nya bolån. Även den som behöver flytta från en ägd bostad till en annan påverkas, och i synnerhet av amorteringskravet, där vinsten från tidigare bostad kan vara avgörande för att i den nya få en rimlig amorteringstakt och kvar att leva på-kalkyl.

Frågan om utnyttjande av befintligt bestånd är komplex. Den som är äldre och som vill sälja sin bostad möts av åtminstone två problem. Det ena är att hitta en ny bostad som fungerar när den fysiska rörelseförmågan minskar. Det andra är reavinstskatten som ska betalas på vinsten på den sålda bostaden. Anpassade nyproducerade bostäder betingar ett högt pris och möjligheten att betala kontantinsats och få en rimlig amorteringsnivå, ifall personen över huvud taget kan få bolån, kan bli svår efter att reavinstskatten är betald. Den borttagna uppskovsräntan kan underlätta rörligheten och det är viktigt att följa upp reformen. Men först när en småhusägare eller bostadsrättshavare lämnar den ägda bostadsmarknaden kan också en vinst i praktiken realiseras.

Kommissionen skriver i detta avsnitt att de senare årens nyproduktion inte är tillgänglig för grupper med lägre inkomster. Vi förespråkar olika sorters nyproduktion, och ett bra exempel är de bostadsrätter som uppförts av BoKlok som inte byggs på dyraste lägen och som säljs till ett relativt bra pris. Samtidigt kommer nyproduktionen många gånger att vara dyrare än befintliga bostäder, varför åtgärder om generellt billigare nyproduktion bör ifrågasättas. Befintliga bostäder är viktiga för att lösa bostadskrisen.

20.3 Förslag

Detta avsnitt innehåller en genomgång av några förslag och rekommendationer från Kommissionen, men inte samtliga.

20.3.1 Förbättrad tillgång till ekonomiskt överkomliga bostäder

Återställ målet för bostadspolitiken

Bostadsrätterna avstyrker förslaget.

Hänsyn till människors preferenser och efterfrågan bör i högre grad styra bostadspolitiken och

samhället i stort, inte att samhället bestämmer hur människor ska bo. Bostadsrätterna förordar därför att formuleringen från 2008 behålls.

Ökad statlig finansering vid bostadsbyggande

Bostadsrätterna avstyrker förslaget om att höja nivån på investeringsstödet.

Om avsikten är att få en ökad jämlikhet är stöd till individer att föredra, än en subvention till själva produktionen. Byggbranschen har inte efterfrågat denna typ av byggsubvention, oavsett om det handlar om hyrda eller ägda bostäder.

Regional planering för bostadsförsörjning

Bostadsrätterna avstyrker rekommendationerna.

Det är oklart hur jämlikheten eller valfriheten på bostadsmarknaden kommer att öka med regionala byggtal.

20.3.2 Ett bättre utnyttjande av det befintliga beståndet

Anpassade bostäder för äldre

Bostadsrätterna varken tillstyrker eller avstyrker bedömningen.

Vi har i tidigare avsnitt nämnt de problem som äldre kan ha om de väljer att lämna en större bostad för att flytta till en mindre och mer anpassad bostad. Många äldre vill bo kvar i sin villa eller bostadsrätt, men ett incitament för att öka rörligheten på bostadsmarknaden är att sänka reavinstskatten på bostäder.

Förmånliga regler för uthyrning av del av bostad

Bostadsrätterna avstyrker samtliga rekommendationer.

På uppdrag av regeringen publicerade Statskontoret 2017 rapporten *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder (2017:11)*. Den nämns inte av Kommissionen och återfinns inte heller i referenslistan. Rapporten innehåller bland annat en medborgarenkät med 4 000 bostadsägare om deras inställning och erfarenhet av att hyra ut hela eller delar av bostaden. Under avsnittet *Få kan tänka sig att hyra ut* skriver Statskontoret ”Bland de som har ett extra sovrum svarade 74 procent att de inte kan tänka sig att och hyra ut en del bostaden”.

Anledningarna till att inte hyra ut är flera: många vill inte ha någon boende hos sig, andra har

själva behov av rummet och många har inte det ekonomiska behovet. Som Statskontoret också konstaterar har privat uthyrning av bostäder aldrig varit en del av svensk bostadspolitik. I Norge har många bostäder byggts med uthyrningsdel och bostäderna kan därmed användas mer flexibelt genom livet, vilket inte skett i Sverige.

År 2019 trädde ändringar i 12 kap. jordabalken i kraft som begränsar hyran i del av hyresbostad. Därmed torde uthyrning av del av bostad mycket sällan överstiga dagens schablonavdrag.

Vår uppfattning är att ifall en översyn av skattereglerna för uthyrning av del av bostad genomförs bör i så fall även uthyrning av bostad för självständigt brukande inkluderas.

20.3.3 Upplåtelseneutral beskattning

Bostadsrätterna avstyrker samtliga förslag, bedömningar och rekommendationer i detta avsnitt.

De tre dominerande upplåtelseformerna i Sverige skiljer sig åt markant, i synnerhet skillnaden mellan ägt boende (i dessa sammanhang inkluderar vi även bostadsrätten) och hyresrätt. Den som köper sin bostad tar en risk på en marknad där priser kan gå upp och ner, liksom att räntor kan förändras och därmed den egna ekonomin. En småhusägare måste betala stämpelskatt men får ta del av rotavdraget för samtliga delar av fastigheten. Hen har också ränteavdrag på bostadslånet. En bostadsrättshavare ansvarar för det inre underhållet och kan nyttja rotavdraget för dessa delar, men bostadsrättsföreningen kan inte nyttja rotavdraget för det yttre underhållet. Bostadsrättshavaren har ränteavdrag för sina bostadslån, medan bostadsrättsföreningen inte har det för sina lån. Hyran i en hyresrätt bestäms i förhandlingar och är reglerad i bruksvärdessystemet. En hyresfastighetsägare kan inte nyttja rotavdraget men har full avdragsrätt för sina kostnader. Bruksvärdessystem baseras inte på fastighetsägarens kostnader, utan är en förhandlad hyra och starkt lagreglerad. Detta är bara några exempel på de skillnader som finns mellan upplåtelseformerna och vi menar att förutsättningarna är så pass olika att en neutralitet skulle vara svår att uppnå. Därutöver är det värt att nämna att det finns olika uppfattningar i vad orättvisan mellan upplåtelseformerna skulle bestå av. Nationalekonomen Peter Englund (En ny bostadsbeskattning, SNS, 2017) menar att ränteavdragen inte är en del av denna orättvisa, vilket Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges allmännyttan (dåvarande Sabo) motsäger i

sin rapport och skriver att bostadsägarnas ränteavdrag är en del av orättvisan (Balanserade ekonomiska villkor – en skattereform för hyresrätten, 2017).

Vi får också konstatera att samtidigt som Kommissionen vill se en neutralitet mellan upplåtelseformerna, kommer det ett förslag som förefaller skapa en ny skillnad.

Fastighetsavgiften för hyresfastigheter ska avskaffas, samtidigt ska skattesatsen för bostadsrätter i flerbostadshus höjas till nivån för småhus. Det kommer med andra ord att bli olika skattesatser i flerbostadshus, beroende på upplåtelseformen.

Frågan är vad en neutralitet ska uppnå? Handlar det om att varje upplåtelseform ska ha bra villkor utifrån sina förutsättningar? Hyresrätten skulle gynnas mer av en sådan syn än en fiktiv upplåtelseneutralitet.

Proportionell fastighetsskatt

Kommissionen föreslår en proportionerlig fastighetsskatt där bostadsrätter ska jämföras med småhus. I detta sammanhang vill vi peka på att bostadsrätter i småhus i skatteavseende redan idag är jämförda med småhus. Kommissionen menar att en proportionell fastighetsskatt har en dämpande effekt på bostadspriserna och att rörligheten skulle öka. Här resonerar inte

Kommissionen om de negativa effekter som blir ett resultat av höjda boendeskatter.

Bostadsrätterna ser en rad icke önskvärda effekter, nämligen att färre skulle få råd med en ägd bostad, trösklarna höjs för att komma in på bostadsmarknaden vilket leder till ökad ojämlikhet samt att bankernas säkerheter skulle sjunka i värde. Vi får återigen påpeka att detta skulle bli en ny skillnad mellan hyresrätt och bostadsrätt, vilket vi beskrev i föregående stycke.

Begränsning av hushållens skuldsättning

Kommissionen beskriver mycket riktigt att amorteringskrav och bolånetak innebär höga trösklar för unga och andra förstagångsköpare samt för den som ska flytta. Samtidigt föreslår Kommissionen kraftigt höjda boendekostnader för ägt boende genom fastighetsskatt och avtrappat ränteavdrag.

I bostadsrätt bor många typer av människor med varierande yrken och inkomster Vanliga människor med vanliga inkomster äger sin bostad, men med senare årens krav har möjligheterna förändrats. Bostadsrätternas typexempel är en sjuksköterska eller lärare med en årsinkomst på 420 000 konor som idag köper en bostad för tre miljoner kronor. Priset ger en liten tvårumslägenhet i Solna, men en något större lägenhet i Göteborg.

Bostadens pris	3 000 000 kronor
Kontantinsats	450 000 kronor
Amortering	6 375 kronor
Räntekostnad (2 procent)	4 250 kronor
Avgift till bostadsrättsföreningen	3 500 kronor
Ränteavdrag	- 1 275 kronor
<i>Kostnad per månad</i>	<i>12 850 kronor</i>

Redan idag går denna kalkyl inte ihop och en sjuksköterska eller lärare skulle ha svårt att få lån. Detta räkneexempel kan exempelvis gälla en kvinna som skiljer sig från sin man och som då har stora problem att skaffa en ny bostad. För att hon ska få lån på banken krävs priserna enligt våra beräkningar och utifrån nuvarande förutsättningar går ner med åtminstone 25 procent. Ur jämlikhetssynpunkt kommer inte en återinförd fastighetsskatt eller sänkt ränteavdrag, som innebär att boendekostnaden höjs med flera tusenlappar i månaden, att hjälpa läraren eller sjuksköterskan.

Båda dessa yrken är kvinnodominerade och har generellt sett lägre löner än manligt dominerade akademiska yrken. Visserligen berör Kommissionen löneglappet i tidigare avsnitt, men ändå förvånansvärt lite. Att lönemässigt värdera yrken med lika lång utbildning skulle hjälpa många kvinnor på bostadsmarknaden. I stället föreslår Kommissionen kraftiga skattehöjningar som påverkar samtliga grupper.

Skatt på realisationsvinst

Kommissionen har i föregående avsnitt nämnt att en fastighetsskatt ”har potential att öka rörligheten i det befintliga beståndet genom att kostnaden för ägt boende ökar” (s 744). I detta

avsnitt avfärdar kommissionen argumentet att sänkt reavinstskatt skulle öka rörligheten då ”rörligheten på den svenska bostadsmarknaden som redan nämnts är relativt hög” (s 747). Det kan upplevas som motsägelsefullt att vilja ha mer rörlighet med en höjd skatt, medan rörligheten inte förefaller önskvärd med en sänkt skatt.

I 20.2 resonerade vi i frågan om reavinstskatt. Att ersätta reavinstskatten med en löpande skatt riskerar att tvinga äldre ur sina bostäder. Även bankernas kvar att leva på-kalkyler skulle påverkas av detta. Vi tror i stället att en utredning behöver se över hela flyttkedjan som består av en lägre reavinstskatt och att den som är äldre och så önskar också kan hitta en bostad som i större utsträckning är anpassad.

20.3.4 En social bostadspolitik

Bostadsrätterna avstyrker förslaget om att utreda ett allmännyttigt statligt bostadsbolag.

En social bostadssektor

Kommissionen föreslår att ett allmännyttigt statligt bostadsbolag ska utredas. Vi förutsätter att hyressättningen i ett sådant bolag fortfarande baseras på bruksvärdessystemet samt att statliga bolag även omfattas av ett avkastningskrav.

28 Skatter

Vi har tidigare kommenterat många av de förslag här som berör bostäder, men för tydlighetens skull återkommer vi till några av våra kommentarer i detta kapitel.

28.3.2 Bostadsbeskattning

Bostadsrätterna avstyrker samtliga föreslagna förändringar.

Vi ser inte alls de positiva konsekvenserna för jämlikheten som Kommissionen gör. Skattehöjningarna innebär, som vi tidigare beskrivit, att många och stora grupper med vanliga inkomster får svårare att ta sig in på bostadsmarknaden eller att flytta.

28.3.3 Skatteutgifter

Bostadsrätterna avstyrker förslaget om att upphäva skattereduktionen för rotarbeten.

Kommissionen argumenterar att ett avskaffat rotavdrag innebär att arbetskraft inom byggsektorn

skulle frigöras för att kunna bygga billiga hyresrätter. Vi ser inte att det finns en generell
arbetskraftsbrist i Sverige att det av denna anledning behöver genomföras.

Eventuella frågor om detta svar kan ställas till Kenny Fredman,
kenny.fredman@bostadsratterna.se, samhällspolitisk chef på Bostadsrätterna.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD