

Till  
Finansdepartementet

[fi.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:fi.remissvar@regeringskansliet.se)

med kopia till [fi.sba.spn@regeringskansliet.se](mailto:fi.sba.spn@regeringskansliet.se)

Diarienummer Fi2022/00934

Stockholm den 21 mars 2022

## Remiss av promemorian Insatser på plan-och byggområdet med anledning av invasionen av Ukraina.

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad promemoria.

### Fastighetsägarnas yttrande:

Fastighetsägarnas medlemmar är **angelägna** om att kunna bidra med såväl bostäder som omställda lokaler för att hjälpa Ukrainas folk. Gällande lagar och regler försvårar dock detta.

Fastighetsägarna **välkomnar** därför regeringens förslag att underlätta för tillskapande av ankomstboenden genom att införa olika undantag inom plan- och byggområdet.

Fastighetsägarna **befarar** att insatser inom plan-och byggområdet inte kommer att vara tillräckliga för att fastighetsägare ska kunna vara behjälpliga för att tillskapa ankomstboenden.

Fastighetsägarna **bedömer** att utan åtgärder i annan lagstiftning kommer antal tillskapade ankomstboenden att bli begränsat.

Fastighetsägarna **anser** att det är av stor vikt att regeringen bekräftar att uthyrning av de kortvariga ankomstboendena som nu tas fram också klassificeras som en sådan hotelliknande verksamhet som innebär att mervärdesskatt ska tas ut på den ersättning som uppbärs.

Fastighetsägarna **menar** att det är orealistiskt att tro att behovet av ankomstboenden inte sträcker sig längre än 2022.

Fastighetsägarna **efterlyser** ytterligare insatser från regeringen för att tillskapa långsiktiga lösningar för tillskapande av boenden för de som flyr Rysslands invasion.

### Privata fastighetsägares roll

I 3 § i den föreslagna förordningen om undantag från plan- och byggregler för kommunala ankomstboenden för vissa utlänningar stadgas att med ankomstboende för vissa utlänningar avses ett sådant boende som kommunen med stöd av denna förordning anordnar i en befintlig byggnad under en begränsad tid för att ta emot personer som i första hand avser att ansöka om asyl och sedermera sådana utlänningar som ansöker om uppehållstillstånd med tillfälligt skydd.

Fastighetsägarna **anser** att det bör förtydligas att förslagen även innefattar situationer där privata fastighetsägare tillhandahåller boenden.

Vi utgår från att kommunen blir huvudman för verksamheten och därmed hyresgäst, men att den som faktiskt hyr ut sin fastighet kan vara såväl kommunen, ett kommunalt bolag eller privata fastighetsägare. Detta skapar både fler boenden och tydlighet i regelverket. Regeringen bör klargöra att även privata fastighetsägare som anpassar sina fastigheter till boenden omfattas av det föreslagna regelverket för undantag från plan- och bygglagens regler om bygglov, m.m.

## **Erforderliga ytterligare undantag i annan lagstiftning**

### *Mervärdesskatt och uthyrning av tillfälligt boende*

När ankomstboenden måste tas fram i rask takt på grund av att många människor kommer till Sverige samtidigt krävs att befintliga lokaler kan ställas om till godtagbara boenden. Vid uthyrning av fastighet utgår som huvudregel ingen mervärdesskatt. Det betyder att det inte heller föreligger någon möjlighet att lyfta mervärdesskatten på nedlagda kostnader. Undantaget från mervärdesskatt vid upplåtelse av fastighet framgår av 3 kap. 2 § mervärdesskattelagen (ML, 1994:200). I 3 kap. 3 § p. 4 ML stadgas emellertid ett undantag från undantaget. Enligt bestämmelsen ska mervärdesskatt utgå vid rumsuthyrning i hotellrörelse eller liknande verksamhet samt vid upplåtelse av campingplatser och motsvarande i campingverksamhet. Vid uthyrning i hotellrörelse och liknande utgår mervärdesskatt med 12 %.

I 3 kap. 3 § mervärdesskattelagen finns vidare en möjlighet för fastighetsägaren att bli frivilligt skattskyldig vid uthyrning av lokaler om lokalen används i en verksamhet som medför skattskyldighet till mervärdesskatt. Frivillig skattskyldighet kan även medges om en lokal upplåts till staten eller en kommun för att användas i en verksamhet som inte medför skattskyldighet till mervärdesskatt. Detta gäller dock inte om upplåtelsen avser stadigvarande boende. För en fastighetsägare som står med tomma lokaler men som tidigare haft en skattepliktig uthyrning, och som önskar anpassa lokalerna och hyra ut dessa som ankomstboenden kräver mervärdesskattereglerna att tidigare avdragen mervärdesskatt på investeringar för ny- till eller ombyggnad av fastigheten jämkas, dvs. att avdraget minskas, om boendet inte skulle klassificeras som hotellliknande och därmed skattepliktigt. Korrigeringstiden uppgår till 10 år. Kravet på jämkning gäller om den ingående mervärdesskatten på investeringen uppgår till minst 100 000 kronor och det är förhållandena i lokalen vid utgången av året som avgör om lokalen har fått ändrad användning.

Skatteplikten vid frivillig skattskyldighet eller vid hotellliknande uthyrning innebär alltså att det föreligger rätt att dra av ingående mervärdesskatt på investeringar, underhåll och löpande driftskostnader. Den svenska mervärdesskattelagen styrs av underliggande EU-rätt i det så kallade mervärdesskattedirektivet (2006/112/EG).

I samband med de stora flyktingströmmarna till Sverige år 2015 uppstod frågor kring hur boenden som upplåts av fastighetsägare till Migrationsverket för asylboende m.m. skulle bedömas i mervärdesskattehänseende. I ett avgörande från 2020 (HFD 2020 ref. 51) ansågs tillhandahållande till Migrationsverket av tillfälligt boende för asylsökande utgöra skattepliktig rumsuthyrning i en verksamhet som liknar hotellrörelse. I målet uttalar HFD följande:

---

16. I svensk lagstiftning har det dock inte införts några närmare kriterier för hur gränsen ska dras mellan å ena sidan skattepliktig rumsuthyrning i hotellrörelse och liknande verksamhet och å andra sidan från skatteplikt undantagen upplåtelse av hyresrätter. Denna fråga får därför avgöras i praxis, med beaktande av den ram för tolkningen som sätts av den bakomliggande direktivbestämmelsen.

17. Av EU-domstolens praxis framgår att uttrycket "branscher med liknande funktion" i artikel 135.2 a i direktivet ska ges en vid tolkning, i syfte att säkerställa att fastighetsupplåtelser som potentiellt konkurrerar med skattepliktig hotellverksamhet också ska bli föremål för mervärdesskatt (Blasi, punkt

20). EU-domstolen har vidare uttalat att medan uthyrning av fastighet vanligtvis är en förhållandevis passiv verksamhet som har samband med att tid förflyter och som inte skapar något betydande mervärde, så är den gemensamma nämnaren för de transaktioner som utesluts från undantaget från skatteplikt att de innebär ett mer aktivt utnyttjande av den fasta egendomen.

----

Avgörandet i HFD är viktigt för att fastighetsägare ska kunna göra erforderliga anpassningar av befintliga lokaler så att boenden kan erbjudas, men det krävs att det förtydligas att det även kan tillämpas på de ankomstboenden som promemorian avser.

Fastighetsägarna **anser** att det är av stor vikt att regeringen bekräftar att uthyrning av de kortvariga ankomstboendena som nu tas fram också klassificeras som en sådan hotelliknande verksamhet som innebär att mervärdesskatt ska tas ut på den ersättning som uppbärs. Skulle uthyrningen inte klassificeras som en skattepliktig hotelliknande verksamhet utan som uthyrning för stadigvarande boende kommer jämningsregler att aktualiseras och anpassning m.m. får en helt annan prislapp. Osäkerheten kring denna ekonomiska risk kan medföra att fastighetsägare avstår från att tillhandahålla lokaler för ankomstboenden. Ett alternativ kan vara att regeringen temporärt medger att lokalers status inte anses ha ändrats under den tid som dessa används som temporära ankomstboenden.

*Arbetsmiljöreger, skydd mot olyckor, m.m.*

Fastighetsägarna vill även peka på annan reglering som kan motverka effektiva insatser för tillskapande av tillfälliga ankomstboenden. Det är exempelvis arbetsmiljölagens bestämmelser, lagen om skydd mot olyckor (LSO) samt delar av regelverket inom Folkhälsomyndighetens områden. Promemorian pekar på dessa regelverk i avsnitten 6 och 7 men lämnar inga förslag i dessa delar.

Fastighetsägarna **efterlyser** en analys kring behov av insatser även inom detta område.

### **Långsiktiga och hållbara insatser för att tillskapa boenden**

Fastighetsägarna **anser** att förslaget från regeringen är en välkommen, men kortsiktig lösning. De föreslagna undantagen är till sin natur temporära och regeringen har satt ett stoppdatum till utgången av 2022.

Fastighetsägarna **menar** att det är orealistiskt att tro att behovet av ankomstboenden inte sträcker sig längre än 2022.

Fastighetsägarna **efterlyser** ytterligare insatser från regeringen för att tillskapa långsiktiga lösningar för tillskapande av boenden för de som flyr Rysslands invasion.

### **Specifika kommentarer om förslagen**

*Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)*

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget

*Förslag till nya, samt ändringar, till förordningar*

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslag till nya förordningar.

Fastighetsägarna **anser** att de olika begrepp som används för bemyndiganden i olika förordningar avseende olika boenden skapar förvirring. I PBL, samt förordningen till PBL (vilken ändrades i

samband med den stora flyktingströmmen 2015) samt de nu föreslagna förordningarna med anledning av kriget i Ukraina återfinns följande begrepp som ska beskriva olika slags boenden kopplade till olika slags uppehållstillståndsprocesser i Sverige:

I den föreslagna ändringen i Plan- och bygglagen:

*boenden för sådana utlänningar (syftar på ordinarie asylprocess samt uppehållstillstånd med tillfälligt skydd/massflyktsdirektivet)*

Plan- och byggförordningen (2011:338), begreppet infört genom SFS 2015:934 maa den stora flyktingströmmen 2015:

*tillfälligt anläggningsboende*

I föreslagna Ukrainaförordningar:

*ankomstboende för vissa utlänningar respektive enkel förläggning för vissa utlänningar*

Fastighetsägarna **efterlyser** ett samlingsbegrepp i lagstiftningen vilket torde vara möjligt. I den föreslagna 16 kap. 13 a § PBL föreslås begreppet: *boenden för sådana utlänningar*, vilket tar sikte på människor som dels söker uppehållstillstånd/asyl inom den ordinarie asylprocessen, dels utlänningar som kommit med anledning av massflyktsdirektivet (uppehållstillstånd med tillfälligt skydd).

Fastighetsägarna **föreslår** att bemyndigandena i såväl gällande som nu föreslagna förordningar bör göras tydligare och generella eftersom situationer kan uppstå att ett och samma tillskapat boende kan behöva nyttjas för olika kategorier av behovande, såväl asylsökande som de med anledning av massflyktsdirektivet.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig  
Vd

Rikard Silverfur  
Chef Utveckling & Hållbarhet