

2025-04-16
Ju2024/02556

Byggföretagens yttrande avseende betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar cirka 4 000 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad remiss och vill framföra nedanstående synpunkter.

Byggföretagens ställningstaganden

En stor majoritet av människor vill äga sitt boende, men trösklarna in på den ägda bostadsmarknaden har höjts. Detta beror till stor del på de olika kreditrestriktioner som införts. Byggföretagen välkomnar därför den föreliggande utredningen, som syftar till att fler ska ha möjlighet att förvärva en bostad.

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Byggföretagen ser positivt på utvecklandet av nya upplåtelseformer som kan komplettera marknaden och erbjuda fler möjligheter för såväl kommun, byggherre och konsument. Hittills har ägarlägenheter endast varit möjliga att till skapa genom nyproduktion. Frågan om att även möjliggöra ombildning av befintliga hyresrätter har nu utretts för andra gången.

Byggföretagen tillstyrker utredningens förslag om en ny lag för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, och förslagen till ändringar i övrig lagstiftning. Genom att avyttra delar av en fastighet kan kapital frigöras som kan investeras i nyproduktion. Områden som idag enbart består av hyresrätter kan få en ökad blandning av upplåtelseformer och därmed ges människor möjlighet till bostadsresor utan att behöva lämna sitt område.

Vid nyproduktion av äganderätter utformas husen för att gemensamma konstruktioner ska begränsas, vilket sällan varit fallet vid hyresrättsbyggande. Därmed uppstår fler utmaningar än vid nyproduktion av ägarlägenheter. Det försvårar möjligheterna att bedöma vilket genomslag reformen kommer att få.

Byggföretagen vill understryka att utredningen inte haft mandat att titta på skattefrågor, och att vissa relevanta frågeställningar därmed inte är utredda. När fastigheten byter karaktär från hyresfastighet till ägarlägenheter finns en uppenbar risk att omvandlingen utlöser beskattning. Om så är fallet är alltså inte utrett. Om fastigheten har ett lågt skattemässigt värde kan detta leda till stora

skattekostnader som, om inte alla hyresgäster vill köpa lägenheterna, kan överstiga intäkterna vid omvandlingen och därmed förhindra den.

Utgångspunkten för utredningen var att förslagen ska göra det till ett attraktivt alternativ för fastighetsägare som vill avyttra sin fastighet. Givet de eventuella skattemässiga konsekvenserna av förslagen, jämfört med att exempelvis omvandla till bostadsrätt eller sälja fastigheten till annan hyresvärd, är det osannolikt att denna modell framstår som attraktiv. Eventuella skattemässiga hinder vid omvandling behöver därför utredas och undanröjas i den vidare beredningen av utredningens förslag.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder, SOU 2024:83

Byggföretagen tillstyrker utredningens förslag till en ny lag om hyrköp av bostad samt förslagen till förändringar av övrig lagstiftning. Hindren för att gå mellan upplåtelseformer är alltför höga, vilket hämmar den sociala rörligheten. Möjligheten att ta sig in på den ägda marknaden är många gånger begränsad, bland annat till följd av de kreditrestriktioner som infördes under 10-talet. Hyrköp är ett välkommet svar på detta. Modellen ger möjlighet att få tillgång till den framtida bostaden för hushåll som ännu inte har tillräcklig kontantinsats för att köpa, men tillräcklig ekonomi för att klara löpande kostnader. För den som bygger bostäder innebär det en bredare kundbas där fler än idag ges möjlighet att efterfråga bostäderna. Boköpsmodeller kan därmed bidra till att dämpa konjunktürkänsligheten i byggandet.

Även om hyrköp förekommer på marknaden redan idag är det värdefullt med lagreglering. Konsumenten ges större möjlighet att bedöma det avtal som ingås, och ges med utredningens förslag tydliga skyddsregler. Förslagen möjliggör samtidigt relativt stora möjligheter att utforma avtalsvillkoren. Byggföretagen anser att utredningen gjort välavvägda bedömningar avseende optionen, köpeskillingen, nyttjanderätten under avtalstiden, formkraven för avtalet samt hyrköpsavgiften.

Det är värt att notera att utredningen inte slår fast på vilket sätt köpeskillingen för hyrköpsobjektet vid försäljning ska fastställas, utan förespråkar avtalsfrihet. Om köpeskillingen fastställs till ett pris som vid försäljningstillfället understiger marknadspris får detta skattemässiga konsekvenser. Byggföretagen noterar att frågan om beskattningskonsekvenser med anledning av utställande av option inte har hanterats av utredningen eftersom den inte haft mandat att belysa skattefrågor.

Byggföretagen vill understryka behovet av att också utreda delägarköp, vilket även utredningen framhåller i avsnitt 4.2.2. Detta har också påtalats under utredningens gång. Instegsmodeller till den ägda bostadsmarknaden, så kallade boköpsmodeller, skapar förutsättningar för en jämnare byggtakt över konjunkturcykeln. Vår bedömning är att delägarmodeller har betydligt bättre förutsättningar att få genomslag på marknaden än hyrköp och är därmed en mer ändamålsenlig modell för det syfte man vill uppnå. Delägarköp hade, på

motsvarande sätt som hyrköpsmodellerna, gynnats av att regleras i lag, för att få ett större genomslag. En lagreglerad modell skulle öka möjligheterna att få institutionellt kapital att investera i en socialt träffsäker lösning, kopplad till den ägda bostadsmarknaden.

Det är därför olyckligt att utredningens direktiv begränsades till att enbart avse hyrköp och inte delägarmodeller, och att utreda båda dessa instegsmodeller parallellt hade varit att föredra. Byggföretagen förordar att regeringen tillsätter en utredning för lagreglering av delägarköp.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, näringspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör