

Finansdepartementet

E-post: fi.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: alice.hallman@regeringskansliet.se

Stockholm 2026-02-04

Remissvar avseende:

Produktivitetskommissionens betänkanden Goda möjligheter till ökat välbefinnande (SOU 2024:29) och Fler möjligheter till ökat välbefinnande (SOU 2025:96), diarienummer Fi2025/01857.

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 300 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerade förslag och får framföra följande.

Produktivitetskommissionen lämnar många och omfattande förslag i sina betänkanden och vi väljer här att kommentera några av dessa.

Delbetänkandet Goda möjligheter till ökat välbefinnande

I avsnitt 7 *Bostäder och byggande* nämner kommissionen många angelägna reformer som vi ställer oss positiva till, bland annat att utreda det kommunala planmonopolet, överprövning av detaljplaner, effektivare bygglov, ökad produktivitet i byggsektorn samt ett mer flexibelt och hållbart strandskydd.

Kommissionen tar även upp Riksrevisionens rapport *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter* (2020). Precis som kommissionen konstaterar sker köpet via

en nybildad bostadsrättsförening och inte direkt från bostadsutvecklaren. Här är konsumentskyddet i nuläget alltför svagt och vi menar därför att frågorna bör utredas vidare med ambitionen att öka tryggheten vid köp av en nyproducerad bostadsrätt.

Bostadsutvecklaren vid nyproduktion av bostadsrätt är utförare och har vanligtvis ett avgörande inflytande över den beställande bostadsrättsföreningen. Detta kan bland annat leda till att den byggande styrelsen fattar beslut om avvikelser i entreprenaden som är till nackdel för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar. Vid färdigställande förekommer det att bostadsutvecklaren inte fullföljer entreprenaden eller åtgärdar fel och brister. Bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavare saknar i praktiken bra påtryckningsmedel efter att hela entreprenadsumman är betald.

Vi föreslår att konsumentskyddet stärks genom bland annat att:

- Brister i kontroller har identifierats och bankernas ansvar måste därför tydliggöras. Bankerna måste säkerställa att byggnadskreditiv inte betalas ut utan kontroll att entreprenaden fortskrider i enlighet med vad som avtalats.
- Revisorerna måste vara helt fristående från bostadsutvecklaren samt godkända eller auktoriserade.
- Den ekonomiska planen och intygsgivarnas oberoende granskning är viktiga ur ett konsumentskyddande perspektiv. För att säkerställa kvalitativa granskningar är det angeläget att Boverket aktivt utövar tillsyn över intygsgivarnas verksamhet och kraven på deras opartiskhet och oberoende.
- Att majoriteten av byggande styrelsens ledamöter är oberoende från bostadsutvecklaren och att det inte föreligger någon form av jäv.
- Att hyresnämnden avgör tvister avseende förhandsavtal, inte som idag i allmän domstol.
- Att myndigheter i stället för allmänna råd ger ut föreskrifter om intygsgivarnas ansvar.
- Det bör införas ett krav på att en tidpunkt för tillträde till lägenheten ska anges i förhandsavtalet.

I avsnitt 13.4.5 *Sveriges bostadsbeskattning är ineffektiv och fastighetsskatten regressiv* diskuteras dels fastighetsskatten, dels reavinstbeskattningen på bostäder. Vi delar utredningens uppfattning om att dagens reavinstbeskattning är ett hinder för effektiva flyttkedjor och att bostadsbeståndet vid en reformering därmed skulle kunna användas effektivare.

I avsnitt 13.5.8 *Förändrad bostadsbeskattning för ökad effektivitet och progressivitet* argumenterar kommissionen för att göra om den kommunala fastighetsavgiften till en fastighetsskatt. Kommissionen menar att ”fastighetsskatten anses vara en relativt effektiv skatt”, vilket stämmer om nationalekonomer får bestämma. Med hänsyn till tidigare erfarenheter vill de flesta andra inte ha en återinförd fastighetsskatt. Därmed faller argumentationen att skatten är effektiv och inte går att slippa. Den kommer i stället att dra undan pengar från många sparande och konsumtion och kommer att tvinga bostadsägare att sälja sina hem trots att de önskar bo kvar. Kommissionen menar att det behövs begränsningsregler vid ett återinförande av skatten, men vi menar att skatten kommer att vara ineffektiv och oönskad. Vi avråder även från tanken om att låta bostadstillgångar ingå i en box som beskattas löpande. En sådan konstruktion kan vara attraktiv i teorin, men skulle knappast gå att förstå för gemene skattebetalare.

Om staten vill ha en större rörlighet på bostadsmarknaden så att bostadsbeståndet utnyttjas är ett bättre förslag att se över reavinstskatten och verka för att det finns anpassade bostäder att flytta till. Detta snarare än att tvinga människor att flytta på grund av för hög skatt.

Slutbetänkandet Fler möjligheter till ökat välstånd

I avsnitt 10.3.1 *En dåligt fungerande hyresmarknad* beskrivs hur dagens hyres-sättningsystem skapar incitament för ombildningar, vilket omnämns som problematiskt. Vår uppfattning är att det är positivt med ombildning till bostadsrätt, som innebär att de boende får ta över kontrollen över sin fastighet. Det ger dem större inflytande om när gemensamma renoveringar ska genomföras, och en ökad kostnadskontroll där de inte betalar någon annans övervinst. För att ge fler boende denna möjlighet bör lagstiftningen

ändras och underlätta ombildning, till exempel genom att det endast ska krävas enkel majoritet på en stämma för att köpa fastigheten.

I avsnitt 10.3.2 *Skattemässig snedvridning mellan boendeformer* sägs att ”hyresrätter är skattemässigt missgynnade i förhållande till framför allt bostadsrätter”. Vi vänder oss mot detta. Att jämföra upplåtelseformer är svårt eftersom egnahem, bostadsrätter och hyresrätter verkar under helt olika förutsättningar. Egnahem och bostadsrätter säljs för en öppen marknad, medan hyran bestäms i förhandlingar vilket i sin tur påverkar fastighetens värde. Ett annat exempel är rot-avdraget där villaägaren får ta del av förmånen för de flesta delar av fastigheten. I bostadsrätt är det endast bostadshavaren som kan göra avdraget och då endast på de delar som i lägenheten som staten anger, inte vad bostadsrättshavaren faktiskt ansvarar för enligt föreningens stadgar. En hyresgäst eller hyresfastighetsägare får inte ett rot-avdrag. Men eftersom hyresfastighetsägare deklarerar som företag har de avdragsrätt för vissa kostnader och kan periodisera den beskattningsbara inkomsten och lösa upp den ett annat år när de har mera kostnader och går med förlust. Detta kan inte en bostadsrättsförening göra. Ett sista exempel är att en villaägare har fullt ränteavdrag för sina lån, medan bostadsrättsföreningen inte kan göra något avdrag, det gäller endast bostadsrättshavaren. I stället för att se att en upplåtelseform är missgynnad i förhållande till en annan menar vi att det är mer relevant att diskutera reformer som de olika upplåtelseformerna behöver för att byggas och förvaltas på ett tryggt sätt.

I avsnitt 10.4.1 *En reformerad hyresmarknad* nämns i sista stycket på s. 394 att ”ägt boende över tid ofta är billigare än ett hyrt”. Det är ett argument för att staten ska bidra till att fler får möjlighet att äga sin bostad, vilket kan ske genom ett förändrat bolånetak, mindre strikt amorteringskrav samt ett skattegynnat bostadsparande. Detta kommer inte att kunna ske genom en återinförd statlig fastighetsskatt eller annat som gör det dyrare att bo.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till Kenny Fredman, samhällspolitisk chef, på kenny.fredman@bostadsraterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD