Svar på fråga 2021/22:158 av Mikael Eskilandersson (SD)  
Höga hyreskostnader vid renovering

Mikael Eskilandersson har frågat jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om statsrådet avser att få till stånd en utredning av möjligheterna till införande av skattefria underhållsfonder, och i så fall när i tid.

Arbetet inom regeringen är så fördelat att det är jag som ska svara på frågan.

Hyresrätten är en betydelsefull boendeform. Det är viktigt att tillgången på hyreslägenheter svarar upp mot efterfrågan på denna boendeform. Det måste dessutom vara ekonomiskt lönsamt att producera hyresfastigheter, och attraktivt att driva och förvalta sådana fastigheter.

Precis som Mikael Eskilandersson ser jag problem med att hyresgäster kan uppleva otrygghet i boendet i samband med hyreshöjningar på grund av renoveringar. Det finns dock ett antal skäl som talar emot att ge fastig­hetsägarna skattemässiga avdrag i förtid.

Risken finns att underhållsfonder skapar incitament att skjuta på under­hållsåtgärder eftersom avsättningen till fonden innebär att avdrag medges för reparation och underhåll i förväg. Den som inte tänker renovera förrän i samband med en framtida standardhöjning tjänar mer på skattekrediten eftersom dessa behåller fonden längre än de som renoverar löpande. Fonden kan därefter lösas upp mot en standardhöjande insats, som ändå leder till högre hyror. Det finns därför en risk för att underhållsfonder kommer att slå fel.

Gynnande skatteregler för en viss bransch eller för vissa tillgångar (som t.ex. hyresbostäder) måste noggrant prövas mot EU:s statsstödsregler. Ju mer avgränsad åtgärd desto större risk för att den betraktas som statligt stöd. En sådan bedömning är komplicerad och oviss och kommer att bli avhängig av hur systemet utformas.

Som ett led i att stärka skyddet för hyresgäster i samband med omfattande renoveringar har regeringen föreslagit att väsentliga hyreshöjningar ska fasas in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag (se prop. 2020/21:201). Förslaget ligger nu på riksdagens bord. Jag noterar att Sverigedemokraterna har yrkat avslag på detta förslag som alltså skulle ge hyresgästerna ett bättre skydd vid kraftiga hyreshöjningar efter renoveringar.

Stockholm den 27 oktober 2021

Magdalena Andersson