

Enskild motion

Motion till riksdagen: 2014/15:1885

av Jan Lindholm (MP)

Underhållsfonder för hyresrätter

---

### **Förslag till riksdagsbeslut**

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om skattefria underhållsfonder för hyresfastigheter.

### **Tidigare behandling**

Motionens förslag har tidigare behandlats av riksdagen och då avslagits med hänvisning till äldre lagstiftning. Det vore önskvärt med en djupare analys eftersom detta är ett mycket aktuellt problem och en reform som efterfrågas av alla aktörer som berörs.

### **Bakgrund**

Ett problem med förvaltning av hyresfastigheter är att ägarna tenderar att skjuta kostnaderna framför sig tills det blir ohållbart. Med ett eftersatt underhåll riskerar fastigheterna att förfalla och kostnaderna på sikt att bli än högre. Genom att inte amortera, alternativt spara till kommande renoveringsbehov, redovisar man ett resultat som inte återspeglar verklighetens kapitalförbrukning. Med en sådan felaktig redovisning som grund har det utvecklats en kultur där stambyten och andra typer av renoveringar har blivit åtgärder som anses motivera hyreshöjningar, ibland kraftiga sådana.

Denna bild är naturligtvis inte representativ för alla förvaltare och ingen vill förmodligen känna igen sig i den. Men det är gällande lag som lett till denna form av problem.

Bostadsrättsföreningar är idag skyldiga att avsätta medel till en yttre reparationsfond, pengar som ska finnas tillgängliga den dag som man behöver göra renoveringar på fastigheten. Dessa avsättningar görs skattefritt. Bostadsbolag som hyr ut lägenheter som

hyresrätt har idag inte den möjligheten. När bostadsbolagen vill spara pengar inför framtida renoveringar, genom att exempelvis höja hyran, uppstår det en vinst som måste beskattas. Detta är ett exempel på hur hyresrätten missgynnas i förhållande till andra upplåtelseformer vilket försvårar för bostadsbolagen att bedriva en långsiktigt ekonomisk planering.

Bostadsbolagen bör, i likhet med bostadsrättsföreningar, vara skyldiga att inrätta underhållsfonder dit pengar avsätts varje år för att sedan skattefritt kunna disponeras när det är dags för renovering. Lagen behöver ändras så att dessa underhållsfonder blir skattefria som för bostadsrättsföreningarna. Regeringen bör skyndsamt låta utreda ett förslag på området.

I en separat motion skriver jag om den orättvisa skattesituationen mellan olika upplåtelseformer som företrädare för samtliga riksdagspartier i civilutskottet är medvetna om och vill åtgärda. Frågan om underhållsfonder är en av de komponenter som ingår i den orättvisa som berörs i den motionen.

Att en fråga är svår att lösa legitimerar inte att man sopar den under mattan. Om orättvisorna i beskattning mellan de olika upplåtelseformerna i sin helhet är svåra att ta tag i så borde regeringen som en inledning på en sådan process kunna börja med att åtgärda detta problem.

Riksdagen bör mot bakgrund av det ovan anförda ge regeringen till känna som sin uppfattning att frågan bör utredas om det inte är rimligt att samma möjlighet till skattefri avsättning till reparationer och underhåll som gäller för bostadsrättsföreningar även skall gälla för den som förvaltar hyresrätter.

*Jan Lindholm (MP)*