

Kommittédirektiv



Tilläggsdirektiv till utredningen om
privatpersoners upplåtelse av den egna
bostaden (M 2006:07).

Dir.
2006:141

Beslut vid regeringssammanträde den 21 december 2006.

Sammanfattning av uppdraget

Uppdraget att se över de ekonomiska och juridiska förutsättningar för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden (dir. 2006:94) ändras.

Utredningen skall vara oförhindrad att lämna förslag till ekonomiska incitament för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, oavsett om upplåtelsen omfattar hela bostaden eller endast en del av densamma. Förslagen skall även kunna innefatta förslag till skattelättnader vid sådana upplåtelser. Därutöver skall utredaren se över möjligheterna att skärpa skattekontrollen av bostadsinnehavares hyresintäkter från hel eller delvis uthyrning av den egna bostaden eller annan bostad som denne disponerar, t.ex. fritidsbostad.

Utredaren skall särskilt överväga om det vid uthyrning av den egna bostaden skall vara möjligt att ta hänsyn till uthyrarens kostnader när hyrans storlek bestäms, till exempel i de fall uthyraren innehar bostaden med bostadsrätt eller äger den själv (egnahem).

Uppdraget skall redovisas senast den 1 juni 2007.

Bakgrund

Med stöd av regeringens bemyndigande den 30 augusti 2006 (dir. 2006:94) tillkallade chefen för Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet en särskild utredare med uppdrag att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Regeringen har därefter i samband med budgetpropositionen för 2007 aviserat att utredaren skall få ökade möjligheter att föreslå ekonomiska incitament, bl.a. inom skatteområdet, som kan öka bostadsinnehavares intresse för upplåtelse av den egna bostaden (prop. 2006/07:1, UO 18, s. 21). Beslutet innebär att utredaren får ökade möjligheter att föreslå olika former av ekonomiska incitament som kan öka bostadsinnehavares intresse för upplåtelse av den egna bostaden.

Det utökade uppdraget

Utredaren skall överväga om det bör skapas ytterligare ekonomiska incitament för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, oavsett om upplåtelsen omfattar hela bostaden eller endast en del av densamma.

Utredaren skall eftersträva ett förslag som karakteriseras av enkelhet och som därigenom underlättar uthyrning.

Skattefrågor

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren endast överväga om det skatterättsliga schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastighet bör höjas mot bakgrund av de kostnader som är förenade med uthyrning (se dir. 2006:94).

Det är regeringens uppfattning att utredningen bör vara oförhindrad att lämna förslag till skattelättnader för bostadsupplåtelser av de slag som utredningen avser.

Hyressättningen

Den som hyr ut sin egen bostad omfattas, i likhet med andra hyresvärdar, av bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet innebär att om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är därvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (se 12 kap. 55 § jordabalken).

Det sagda innebär att det inte skall tas hänsyn till kostnader för lägenheten, t.ex. räntor på lån hänförliga till förvärv av huset eller lägenheten eller avgifter till en bostadsrättsförening när hyrans storlek bestäms. Den som hyr ut sitt hus eller sin bostadsrättslägenhet kan därför inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna för huset eller lägenheten. Denna ordning kan begränsa privatpersoners möjlighet och intresse av att hyra ut den egna bostaden.

Utredaren skall därför överväga om det vid uthyrning av den egna bostaden bör vara möjligt att ta hänsyn till uthyrarens kostnader för bostaden när hyrans storlek bestäms. Utredaren skall vid övervägandena särskilt beakta risken för att en kostnadsbaserad hyressättning kan leda till att hus och bostadsrättslägenheter förvärvas i spekulativt syfte samt eventuella olägenheter av att det kan gälla olika hyresnivåer för likvärdiga lägenheter. Om utredaren anser att det när hyrans storlek bestäms skall vara möjligt att ta hänsyn till uthyrarens kostnader, skall utredaren lämna förslag på de författningsändringar som behövs.

Förslag får inte lämnas som påverkar hyressättningen vid upplåtelse av lägenheter som ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.

Redovisning av uppdraget

Med hänsyn till det utvidgade uppdraget, förlängs utredningstiden.

Uppdraget skall redovisas senast den 1 juni 2007.

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)